

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Số: 08/2013/QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày 28 tháng 01 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư
khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi**

TRUNG TÂM CÔNG BÁO & TIN HỌC Q. NGÃI	
CV	Số: 839
ĐẾN	Ngày: 31/01/2013
	Chuyên:

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

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

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

Căn cứ Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại 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 Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

Căn cứ Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;

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

Căn cứ Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 87/TTr-STNMT ngày 14/01/2013, Sở Tư pháp tại Báo cáo thẩm định số 176/BC-STP ngày 30/8/2012,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/02/2013.

- Thay thế Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 27/12/2010 của UBND tỉnh ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

- Bãi bỏ nội dung khoản 2 Điều 3 của Quy định diện tích tối thiểu tách thửa đất và trình tự, thủ tục tách thửa, hợp thửa đất khi người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa, hợp thửa trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi ban hành kèm theo Quyết định số 22/2009/QĐ-UBND ngày 24/4/2009 của UBND tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính;
- Cục kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật - Bộ Tư pháp;
- TTTU, TT HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Các Hội đoàn thể tỉnh;
- Các VP: Tỉnh ủy, Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Viện KS tỉnh, Toà án nhân dân tỉnh;
- Công an tỉnh,
- Cục Thuế Quảng Ngãi;
- Kho bạc Nhà nước Quảng Ngãi;
- Đài PTTH, Báo Quảng Ngãi;
- VPUB: PVP(NL), các Phòng N/c, CB-TH;
- Lưu: VT, NN-TN(TV86).



Cao Khoa

QUY ĐỊNH

**Về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước
thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi**
(Ban hành kèm theo Quyết định số 08/2013/QĐ-UBND
ngày 28/01/2013 của UBND tỉnh Quảng Ngãi)

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định những nội dung về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế mà Chính phủ, Bộ ngành Trung ương giao cho UBND tỉnh quy định; Những nội dung đã được Chính phủ, Bộ ngành Trung ương quy định thì thực hiện theo quy định của Chính phủ, Bộ ngành Trung ương.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường, kế hoạch và đầu tư, xây dựng, tài chính và các cơ quan khác có liên quan; cán bộ làm công tác quản lý đất đai.

2. Tổ chức, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, hộ gia đình, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đang sử dụng đất bị Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế (sau đây gọi chung là người bị thu hồi đất).

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

Chương II BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT VÀ TÀI SẢN

Điều 3. Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ về đất

Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ về đất thực hiện theo khoản 2 Điều 42 Luật Đất đai 2003, Điều 14 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ Quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (sau đây gọi là Nghị định số 69/2009/NĐ-CP) và được quy định cụ thể như sau:

1. Khi nhà nước thu hồi đất của người đang sử dụng có một trong các điều kiện quy định tại Điều 4 của Quy định này thì được bồi thường.

2. Người bị Nhà nước 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 đất; trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới hoặc bằng nhà, nếu có chênh lệch về giá trị thì phần chênh lệch đó được thực hiện thanh toán bằng tiền.

3. Diện tích đất được bồi thường là diện tích đất sử dụng hợp pháp được xác định trên thực địa - thực tế đo đạc diện tích thu hồi của người sử dụng đất. Việc xác định diện tích thực địa - thực tế do các đơn vị có tư cách pháp nhân đo đạc xác định được cơ quan có chức năng thẩm định.

Trường hợp diện tích đất đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất thì được bồi thường theo nguyên tắc sau:

a) Nếu diện tích đo đạc thực tế nhỏ hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế. Trường hợp diện tích đo đạc thực tế nhỏ hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất là do bị sạt lở tự nhiên, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là UBND cấp xã) xác nhận, thì phần diện tích chênh lệch giữa đo đạc thực tế và diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất được tính hỗ trợ với mức bằng 50% đơn giá đất bồi thường theo mục đích sử dụng của diện tích đất trước khi bị sạt lở tự nhiên; diện tích đất tính hỗ trợ này không được làm căn cứ để tính các chính sách hỗ trợ khác;

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

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

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

4. Xác định diện tích đất ở để tính bồi thường đối với trường hợp có giấy tờ:

a) Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được hình thành trước ngày 18/12/1980 và người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 thì toàn bộ diện tích thửa đất đó được xác định là đất ở và không phải khấu trừ tiền sử dụng đất;

b) Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở

thuộc khu dân cư được hình thành trước ngày 18/12/1980 mà người sử dụng đất không có giấy tờ hợp pháp chứng minh thửa đất đó đã hình thành (sử dụng) làm đất ở trước ngày 18/12/1980 và thực tế người sử dụng đất đã kê khai đăng ký có tên trong sổ đăng ký ruộng đất hoặc sổ địa chính theo Chỉ thị số 299/CT-TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ là đất thổ cư (T), nay được UBND cấp xã xác nhận về thời điểm bắt đầu sử dụng đất và mục đích sử dụng đất trên cơ sở thu thập ý kiến của khu dân cư gồm ít nhất 3 (ba) người đã từng cư trú cùng thời điểm trước ngày 18/12/1980 của người có yêu cầu xác nhận thì toàn bộ diện tích thửa đất đó được xác định là đất ở và không phải khấu trừ tiền sử dụng đất;

c) Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 và người đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó và không phải khấu trừ tiền sử dụng đất. Phần diện tích còn lại trên cùng thửa đất sau khi trừ đi diện tích bồi thường đất ở (nếu có) thì được tính bồi thường giá đất nông nghiệp theo mục đích đang sử dụng và được hỗ trợ theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 20 của Quy định này;

d) Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 và người đang sử dụng đất ở có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định như sau:

- Trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở theo quy định hiện hành của UBND tỉnh thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất và không phải khấu trừ tiền sử dụng đất;

- Trường hợp thửa đất có diện tích lớn hơn hạn mức công nhận đất ở theo quy định hiện hành của UBND tỉnh thì diện tích đất ở được xác định như sau:

- + Đối với hộ gia đình có 4 nhân khẩu trở xuống thì hạn mức công nhận đất ở được xác định theo quy định hiện hành của UBND tỉnh và không phải khấu trừ tiền sử dụng đất;

- + Đối với hộ gia đình có từ 5 đến 7 nhân khẩu (cư trú ổn định được chính quyền địa phương xác nhận) thì hạn mức công nhận đất ở được xác định bằng 1,5 lần hạn mức công nhận đất ở theo quy định hiện hành của UBND tỉnh và không phải khấu trừ tiền sử dụng đất;

- + Đối với hộ gia đình có từ 8 nhân khẩu trở lên (cư trú ổn định được chính quyền địa phương xác nhận) thì hạn mức công nhận đất ở được xác định bằng hai (02) lần hạn mức công nhận đất ở theo quy định hiện hành của UBND tỉnh và không phải khấu trừ tiền sử dụng đất.

- Phần diện tích còn lại trên cùng thửa đất sau khi trừ đi diện tích bồi

thường đất ở (nếu có) thì được tính bồi thường giá đất nông nghiệp theo mục đích đang sử dụng và được hỗ trợ theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 20 của Quy định này.

đ) Trường hợp thửa đất có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được xác định lại diện tích đất ở cụ thể như sau:

- Trường hợp thửa đất được hình thành trước ngày 18/12/1980 thì diện tích đất ở được xác định lại theo qui định tại điểm a hoặc b khoản này;

- Trường hợp thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu trước ngày Nghị định số 181/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành (kể cả các trường hợp được cấp đổi lại) và thời điểm sử dụng đất được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 thì diện tích đất ở được xác định lại theo qui định tại điểm d khoản này;

- Trường hợp thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu sau ngày Nghị định số 181/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành và thời điểm sử dụng đất được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 thì diện tích đất ở được xác định lại theo qui định tại điểm c khoản này.

e) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà thửa đất được tách ra từ thửa đất được bồi thường theo quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản này thì diện tích đất ở được xác định cho tổng các thửa đất tách ra và thửa đất gốc không vượt quá diện tích đất ở được xác định bồi thường theo quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản này.

5. Xác định diện tích đất ở để tính bồi thường đối với trường hợp không có giấy tờ:

a) Trường hợp người đang sử dụng thửa đất có nhà ở, công trình xây dựng trước ngày 15/10/1993 mà không có một trong các loại giấy tờ được quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại Điều 5 của Quy định này, nay được UBND cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, khiếu nại thì diện tích đất ở được xác định theo hạn mức giao đất ở theo quy định hiện hành của UBND tỉnh và không phải khấu trừ tiền sử dụng đất. Phần diện tích còn lại trên cùng thửa đất sau khi trừ đi diện tích bồi thường đất ở (nếu có) thì được tính bồi thường giá đất nông nghiệp theo mục đích đang sử dụng và được hỗ trợ theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 20 của Quy định này;

b) Trường hợp người đang sử dụng thửa đất có nhà ở từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 mà không có một trong các loại giấy tờ được quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại Điều 5 của Quy định này, nay được UBND cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, khiếu nại thì diện tích đất ở được xác định theo hạn mức giao đất ở theo quy định hiện hành của UBND tỉnh và khấu trừ tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01/10/2009 của Bộ Tài nguyên và

Môi trường Quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất (sau đây gọi là Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT); Phần diện tích còn lại trên cùng thửa đất sau khi trừ đi diện tích bồi thường đất ở (nếu có) thì được tính bồi thường giá đất nông nghiệp theo mục đích đang sử dụng và được hỗ trợ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 20 của Quy định này;

c) Trường hợp người đang sử dụng thửa đất ở có các loại đất khác sử dụng ổn định trước ngày 01/7/2004 mà không có một trong các loại giấy tờ được quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai, nhưng diện tích xây dựng nhà ở lớn hơn hạn mức giao đất ở theo quy định hiện hành của UBND tỉnh, nay được UBND cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, khiếu nại thì diện tích đất ở được xác định theo thực tế xây dựng và khấu trừ tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT; Phần diện tích còn lại trên cùng thửa đất sau khi trừ đi diện tích bồi thường đất ở (nếu có) thì được tính bồi thường giá đất nông nghiệp theo mục đích đang sử dụng và được hỗ trợ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 20 của Quy định này;

d) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà thửa đất được tách ra từ thửa đất được bồi thường theo quy định tại các điểm a, b và c nêu trên thì diện tích đất ở được xác định cho tổng các thửa đất tách ra và thửa đất gốc không vượt quá diện tích đất ở được xác định bồi thường theo quy định tại các điểm a, b và c khoản này.

6. Đối với thửa đất nông nghiệp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng thực tế các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ổn định, không tranh chấp từ ngày công bố quy hoạch chung đến trước ngày 01/7/2004 được UBND cấp xã nơi có đất thu hồi xác nhận trình Ủy ban nhân dân huyện, thành phố (sau đây gọi là UBND cấp huyện) nơi có đất thu hồi xem xét công nhận thì được hỗ trợ bằng 100% theo giá trị bồi thường về đất.

7. Đối với các trường hợp thu hồi đất mà thửa đất đang tranh chấp hoặc người bị thu hồi đất không tham gia kiểm kê, không xác nhận vào biên bản kiểm kê thì tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phối hợp với UBND cấp xã, Ban Thanh tra nhân dân cấp xã lập biên bản kiểm kê để làm cơ sở giải quyết các vấn đề liên quan sau này và chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp của số liệu đã đo đạc, kiểm kê để đưa vào phương án bồi thường, thu hồi đất, giao đất để thực hiện dự án.

8) Không chi trả bồi thường và bố trí tái định cư cho:

- a) Người thuê, mượn đất của người có đất bị thu hồi;
- b) Người nhận góp vốn liên doanh, liên kết nhưng chưa chuyển giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản sang tổ chức liên doanh, liên kết;
- c) Các đối tượng khác không được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

Việc xử lý tiền bồi thường, hỗ trợ (nếu có) giữa người có quyền sử dụng đất hợp pháp và chủ sở hữu tài sản trên đất bị thu hồi là người thuê,

mượn lại đất, nhận góp vốn liên doanh, liên kết được giải quyết theo quy định về quan hệ dân sự và hợp đồng kinh tế đã ký kết.

Điều 4. Điều kiện để được bồi thường về đất

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

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 15/10/1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

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

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

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

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

đ) Giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở, mua nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật;

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 các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều này, nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01/7/2004, nay được UBND cấp xã xác nhận là đất đã sử dụng ổn định, không có tranh chấp và không thuộc một trong các trường hợp tại thời

điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm sau đây:

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

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

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

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

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

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

1. Người sử dụng đất không đủ điều kiện theo quy định tại Điều 4 của Quy định này.

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

3. Đất bị thu hồi thuộc một trong các trường hợp quy định sau:

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 (trừ trường hợp quy định tại Điều 46 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP);
 - đ) Đất bị lấn, chiếm trong các trường hợp sau đây:
 - Đất chưa sử dụng bị lấn, chiếm;
 - Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm.
 - e) Người 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 (12 tháng); đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn mười tám tháng liền (18 tháng); đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn hai mươi bốn tháng liền (24 tháng);
 - 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 (12 tháng) hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn hai mươi bốn tháng (24 tháng) so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất cho phép.
- Việc xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất đối với các trường hợp bị thu hồi đất quy định tại khoản 3 Điều này được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 34 và Điều 35 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai 2003 (sau đây gọi là Nghị định số 181/2004/NĐ-CP);
- 4. Đất rừng phòng hộ; đất rừng đặc dụng; đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng các công trình văn hoá, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao và các công trình công cộng khác không nhằm mục đích kinh doanh; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa.
 - 5. Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng.
 - 6. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.
 - 7. Người bị Nhà nước thu hồi đất có một trong các điều kiện quy định tại Điều 4 của Quy định này nhưng thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 2, 3, 4, 5 và 6 Điều này.

Điều 6. Nguyên tắc bồi thường tài sản

Thực hiện theo Điều 18 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày

03/12/2004. Trường hợp 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 quy định tại khoản 6 Điều 18 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP: Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập hoặc thuê cơ quan có chức năng lập dự toán các chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và thiệt hại (nếu có) gửi cơ quan có chức năng thẩm định hoặc phê duyệt làm cơ sở cho cơ quan phê duyệt phương án bồi thường xem xét, quyết định.

Điều 7. Giá để tính bồi thường, hỗ trợ

1. Đất bị thu hồi, nhà, vật kiến trúc, công trình, mồ mả, cây trồng, con vật nuôi (nuôi trồng thủy sản) trên đất bị thu hồi thì được tính bồi thường, hỗ trợ theo đơn giá quy định hiện hành của UBND tỉnh tại thời điểm có Quyết định thu hồi đất.

2. Đối với công trình xây dựng trên đất và mồ mả không có trong bảng giá quy định hiện hành của UBND tỉnh thì tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư áp dụng mức giá tương đương hoặc lập dự toán (cho phép thuê đơn vị có chức năng lập dự toán) gửi UBND cấp huyện hoặc thuê đơn vị có tư cách pháp nhân thẩm định để làm cơ sở đưa vào phương án bồi thường trình cấp thẩm quyền phê duyệt; đối với cây cối hoa màu không có trong bảng giá quy định hiện hành của UBND tỉnh thì tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư áp dụng mức giá tương đương gửi UBND cấp huyện hoặc thuê đơn vị có tư cách pháp nhân thẩm định để làm cơ sở đưa vào phương án bồi thường trình cấp thẩm quyền phê duyệt.

3. Trường hợp bồi thường chậm được thực hiện theo khoản 2 Điều 9 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP:

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

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

Điều 8. Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại

Các trường hợp được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại quy định tại điểm b khoản 2, khoản 3, 4 và 5 Điều 16 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP thì được tính theo khoản 2 Điều 5 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT; trường hợp không có hồ sơ, chứng từ về chi phí đã đầu tư vào đất thì chi phí đầu tư vào đất còn lại tính bằng 30% giá trị bồi thường đất có cùng mục đích sử dụng của thửa đất đó.

Điều 9. Bồi thường đất ở đối với những người đang đồng quyền sử dụng đất

Việc bồi thường đất ở đối với những người đang đồng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 15 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và khoản 2 Điều 7 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT mà không có giấy tờ xác định diện tích đất thuộc quyền sử dụng riêng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được quy định như sau:

1. Trường hợp những người có đồng quyền sử dụng đất thỏa thuận được việc phân chia tiền bồi thường, hỗ trợ thì tiền bồi thường, hỗ trợ được chi trả trực tiếp cho từng người theo nguyên tắc tổng số tiền chi trả cho từng người không vượt quá tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ cho toàn bộ diện tích đất đồng quyền sử dụng;

2. Trường hợp những người có đồng quyền sử dụng đất không thỏa thuận được việc phân chia tiền bồi thường, hỗ trợ thì tiền bồi thường, hỗ trợ được gửi vào ngân hàng với lãi suất không kỳ hạn và vẫn tiến hành thu hồi đất, giao đất để thực hiện dự án. UBND cấp xã có trách nhiệm tổ chức hòa giải để phân chia tiền bồi thường, hỗ trợ theo nguyên tắc tổng số tiền chi trả cho từng người không vượt quá tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ cho toàn bộ diện tích đất đồng quyền sử dụng.

Điều 10. Bồi thường, hỗ trợ đối với đất và tài sản có trên đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn

1. 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, hỗ trợ bằng tiền theo mức thiệt hại thực tế theo khoản 2 Điều 8 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT, khoản 5 và khoản 6 Điều 1 Nghị định số 81/2009/NĐ-CP được quy định như sau:

a) Về đất đai:

- Đất ở và đất vườn ao trong cùng thửa đất ở:

+ Đất ở được hỗ trợ bằng 80% giá trị bồi thường về đất ở theo đơn giá đất quy định hiện hành của UBND tỉnh; diện tích đất ở được hỗ trợ do hạn chế khả năng sử dụng là diện tích đất ở thực tế nằm trong hành lang an toàn lưới điện cao áp;

+ Đất vườn, ao trong cùng thửa đất ở (không đủ điều kiện được công

nhận là đất ở) thì được hỗ trợ bằng 60% giá trị bồi thường và hỗ trợ về đất vườn, ao theo đơn giá đất quy định hiện hành của UBND tỉnh; diện tích đất vườn, ao trong cùng thửa đất ở được hỗ trợ do hạn chế khả năng sử dụng là phần diện tích thực tế nằm trong hành lang an toàn lưới điện cao áp.

- Đất vườn và đất trồng cây lâu năm không cùng thửa đất ở, đất rừng sản xuất thì được hỗ trợ bằng 60% giá trị bồi thường và hỗ trợ về đất theo đơn giá đất quy định hiện hành của UBND tỉnh đối với diện tích đất nằm trong hành lang an toàn lưới điện cao áp để chuyển mục đích sử dụng đất sang đất trồng cây hàng năm; tùy theo thửa đất mà mức hỗ trợ được tính theo Điều 20 hoặc Điều 21 của Quy định này.

Người sử dụng đất đã nhận tiền hỗ trợ về đất không được trồng các loại cây có khả năng phát triển chiều cao làm ảnh hưởng đến hành lang bảo vệ an toàn lưới điện cao áp.

b) Đối với các loại cây đã trồng trước khi xây dựng đường dây dẫn điện trên không, nếu ảnh hưởng đến hành lang bảo vệ an toàn lưới điện cao áp mà phải chặt phá thì tính bồi thường theo quy định;

c) Nhà, công trình: Được hỗ trợ 70% giá trị nhà, công trình theo đơn giá bồi thường quy định hiện hành của UBND tỉnh đối với diện tích nhà, công trình được phép tồn tại trong hành lang lưới điện cao áp mà không phải tháo dỡ, di dời.

2. Đối với trường hợp các hộ dân có nhà ở phải di chuyển hoặc dịch chuyển ra ngoài hành lang tuyến:

a) Bồi thường, hỗ trợ tài sản trên đất và tái định cư: Việc bồi thường, hỗ trợ tài sản trên đất và tái định cư được thực hiện theo quy định hiện hành của UBND tỉnh;

b) Về thu hồi đất và bồi thường đất: Sau khi bồi thường di dời nhà ở theo quy định thì diện tích đất ở trong hành lang tuyến được chuyển mục đích sử dụng đất sang đất nông nghiệp trồng cây hàng năm.

Điều 11. Xử lý một số trường hợp cụ thể về diện tích đất nông nghiệp, đất ở còn lại sau khi thu hồi

1. Trường hợp diện tích thửa đất nông nghiệp còn lại sau khi bị thu hồi mà không còn khả năng canh tác do ảnh hưởng của Dự án gây ra mà người sử dụng đất có đơn yêu cầu và được UBND cấp xã nơi có đất thu hồi xác nhận thì tùy theo từng trường hợp cụ thể, UBND cấp huyện xem xét quyết định thu hồi đất, bồi thường theo quy định và giao cho UBND cấp xã quản lý, sử dụng, không được tính bồi thường cho các dự án tiếp theo.

2. Xử lý đối với các trường hợp diện tích đất ở còn lại trong khu vực đô thị không đủ điều kiện xây dựng nhà ở.

a) Nhà nước thu hồi đối với những trường hợp diện tích đất ở còn lại không đủ điều kiện xây dựng nhà ở theo quy định. Cụ thể:

- Diện tích còn lại dưới 15m²;
- Diện tích đất còn lại từ 15m² đến dưới 40m² và có kích thước chiều

rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng < 3m; hoặc phần đất còn lại có hình thể đặc biệt, có nhiều góc cạnh không làm lại nhà ở được; hoặc diện tích đất còn lại không phù hợp với quy hoạch để xây dựng nhà ở.

Phần diện tích đất còn lại sau khi thu hồi, trong khi Nhà nước chưa xác định được mục đích sử dụng cụ thể, được giao cho UBND phường, thị trấn (hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất trực thuộc UBND huyện, thành phố) tạm thời quản lý;

b) Trong trường hợp chủ sử dụng đất có thửa đất khác tiếp giáp với phần diện tích đất còn lại, mà có khả năng hợp thửa đối với hai thửa đất này đảm bảo đủ điều kiện xây dựng và phù hợp với quy hoạch thì không thu hồi và cho phép chủ sử dụng đất tiếp tục sử dụng phần diện tích đất còn lại sau khi tiến hành thủ tục hợp thửa.

3. Trường hợp diện tích thửa đất ở, ở nông thôn sau khi Nhà nước thu hồi còn lại nhỏ hơn 100m² nhưng có hình thể đặc biệt, có nhiều góc cạnh không làm lại nhà ở được; hoặc diện tích đất còn lại không phù hợp với quy hoạch để xây dựng nhà ở; mà người sử dụng đất có đơn yêu cầu và được UBND cấp xã nơi có đất thu hồi xác nhận thì tùy theo từng trường hợp cụ thể UBND cấp huyện xem xét quyết định thu hồi đất, bồi thường theo quy định và giao cho UBND xã (hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất trực thuộc UBND huyện, thành phố) quản lý.

Điều 12. Xử lý các trường hợp bồi thường, hỗ trợ cụ thể về nhà, công trình

Xử lý các trường hợp bồi thường, hỗ trợ cụ thể về nhà, công trình thực hiện theo Điều 20 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, Điều 10 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT và được quy định cụ thể như sau:

1. Nhà, công trình được phép xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 4 của Quy định này thì được bồi thường theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP.

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

a) Nhà, công trình xây dựng trên đất có đủ điều kiện bồi thường theo quy định tại Điều 4 của Quy định này:

- Xây dựng trước ngày 01/7/2004, nhưng tại thời điểm xây dựng chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền công bố hoặc xây dựng phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không vi phạm hành lang bảo vệ công trình thì được bồi thường theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP;

- Xây dựng trước ngày 01/7/2004, mà tại thời điểm xây dựng vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền công bố và cấm mốc hoặc vi phạm hành lang bảo vệ công trình thì được hỗ trợ bằng 80% (trên đất ở) và bằng 50% (trên đất nông nghiệp) mức bồi thường theo quy định tại

Điều 24 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP.

b) Nhà, công trình xây dựng trên đất không đủ điều kiện bồi thường theo quy định tại Điều 4 của Quy định này:

- Xây dựng trước ngày 01/7/2004, nhưng tại thời điểm xây dựng mà chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền công bố hoặc xây dựng phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không vi phạm hành lang bảo vệ công trình thì được hỗ trợ bằng 80% mức bồi thường theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP;

- Xây dựng trước ngày 01/7/2004, mà tại thời điểm xây dựng vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền công bố và cấm mốc hoặc vi phạm hành lang bảo vệ công trình thì được hỗ trợ bằng 20% mức bồi thường theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP.

c) Nhà, công trình xây dựng trên đất ở từ ngày 01/7/2004 trở về sau, mà tại thời điểm xây dựng vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền công bố và cấm mốc hoặc vi phạm hành lang bảo vệ công trình thì được hỗ trợ bằng 20% mức bồi thường theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP;

d) Nhà ở, công trình xây dựng trên đất ở sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép xây dựng thì không được bồi thường mà chỉ được xem xét hỗ trợ hoặc không được hỗ trợ tùy theo từng trường hợp cụ thể đã quy định tại các điểm a, b và c khoản này;

đ) Nhà, vật kiến trúc xây dựng trên đất ở trước thời điểm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố (đủ điều kiện bồi thường 100% giá trị) nhưng bị hư hỏng, không còn khả năng tiếp tục sử dụng mà cần phải sửa chữa lại (không làm thay đổi kết cấu) hoặc phải xây dựng lại nhà mới (theo quy mô nhà cũ) sau thời điểm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố và trước thời điểm có thông báo thu hồi đất thì trước khi sửa chữa hoặc xây dựng lại nhà mới hộ gia đình phải có đơn đề nghị được UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi đồng ý bằng văn bản và phải chịu trách nhiệm về việc cho phép sửa chữa hoặc xây dựng lại nhà mới thì được tính bồi thường 100% giá trị;

e) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trong vùng quy hoạch có nhu cầu cấp thiết về chỗ ở mà phải xây dựng thêm nhà ở, công trình trên đất ở sau thời điểm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được công bố và trước thời điểm có thông báo thu hồi đất thì hộ gia đình, cá nhân phải có đơn đề nghị xin phép xây dựng được UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi đồng ý trên cơ sở xem xét từng điều kiện hoàn cảnh cụ thể; được công khai, niêm yết quy mô về diện tích và cấp nhà theo đơn đề nghị của chủ hộ tại trụ sở UBND cấp xã và tại điểm sinh hoạt khu dân cư nơi chủ hộ đang sinh sống; thời gian niêm yết ít nhất là mười (10) ngày và được UBND cấp xã cấp phép xây dựng tạm thời (chỉ cho phép xây dựng từ nhà cấp 4 trở xuống); riêng đối với các công trình phục vụ thiết yếu cho đời sống của hộ gia đình như: nhà vệ sinh, nhà tắm, bể nước sinh hoạt, chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm phải có văn bản đồng ý

cho phép xây dựng của UBND cấp xã thì việc bồi thường, hỗ trợ được thực hiện như sau:

- Trong thời gian 03 năm kể từ ngày công bố, cấm mốc quy hoạch xây dựng chi tiết tại thực địa Nhà nước cho phép xây dựng thêm nhà ở tạm, công trình tạm trên đất ở nhưng không được bồi thường, hỗ trợ;

- Sau thời gian 03 năm kể từ ngày công bố, cấm mốc quy hoạch xây dựng chi tiết tại thực địa mà chưa triển khai thực hiện thì Nhà nước cho phép xây dựng thêm nhà ở và được bồi thường, hỗ trợ như sau:

- + Công trình phục vụ thiết yếu cho đời sống của hộ gia đình thì được bồi thường theo thực tế;

- + Đối với trường hợp trong hộ gia đình có nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống mà cặp vợ chồng nào đủ điều kiện tách hộ có nhu cầu xây dựng thêm nhà ở thì tổng diện tích nhà ở xây dựng thêm cho mỗi cặp vợ chồng tối đa không vượt quá $100m^2$ /hộ;

- + Đối với trường hợp hộ gia đình có nhiều khẩu có nhu cầu xây dựng thêm nhà ở thì tổng diện tích nhà ở hiện có và diện tích xây dựng thêm không vượt quá $20m^2$ /1khẩu.

g) Nhà, công trình xây dựng trên đất từ ngày 01/7/2004 trở về sau mà xây dựng không đúng mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì không được bồi thường, hỗ trợ; người có nhà, công trình đó buộc phải tự phá dỡ.

Điều 13. Bồi thường nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà thuộc sở hữu Nhà nước

Bồi thường nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà thuộc sở hữu Nhà nước thực hiện theo Điều 21 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và Điều 11 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT và được quy định cụ thể như sau:

1. Người đang hợp đồng thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, người đang sử dụng nhà tập thể do cơ quan, đơn vị xây dựng để bố trí cho cán bộ công nhân viên, người đang sử dụng nhà trước đây là nhà làm việc, nhà kho, nhà xưởng do cơ quan, đơn vị bố trí vào ở (gọi chung là người đang sử dụng nhà thuộc sở hữu Nhà nước) nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ thì người đang sử dụng nhà thuộc sở hữu Nhà nước không được bồi thường đối với phần diện tích nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước. Nếu bị giải toả hoàn toàn phải di chuyển chỗ ở đến nơi khác (không tiếp tục thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước) và đã có hộ khẩu riêng tại nơi ở mà không có nhà ở tại nơi tái định cư để cho thuê thì được xem xét hỗ trợ bằng tiền để tự lo chỗ ở mới; mức hỗ trợ bằng 60% giá trị đất theo diện tích đất ghi trong hợp đồng thuê nhà hoặc diện tích đất được phân kèm theo nhà ở nhưng tối đa không quá hạn mức giao đất ở mới tại địa phương theo quy định hiện hành của UBND tỉnh và 60% giá trị nhà đối với diện tích nhà đang thuê hoặc diện tích nhà được phân để ở.

Phần nhà, công trình chủ hộ tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp, coi nói thêm trong khuôn viên đất của ngôi nhà được thuê hoặc được cấp trước ngày

quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt và trước ngày 01/7/2004 thì được hỗ trợ 100% giá trị bồi thường và chỉ áp dụng nhà cấp IV.B trở xuống (kể cả công trình khác). Nếu xây dựng nhà cấp IV.A trở lên thì đơn giá được bồi thường tính bằng đơn giá nhà cấp IV.B.

2. Các trường hợp chuyển nhượng không hợp pháp, lấn, chiếm trái phép, khi xây dựng đã được cơ quan quản lý nhà không cho phép xây dựng, xây dựng sau thời điểm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt, xây dựng ngoài khuôn viên đất của ngôi nhà được thuê hoặc được cấp thì buộc hộ gia đình phải tự tháo dỡ, không bồi thường, hỗ trợ.

Điều 14. Bồi thường về di chuyển mồ mả

Thực hiện theo Điều 22 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004. Riêng đối với các phần mộ không có thân nhân thì UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi đứng tên kê khai và nhận tiền bồi thường để di dời mồ mả theo quy định. Khi tiến hành di dời phải có xác nhận tại hiện trường giữa Chủ đầu tư, Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, đại diện của những hộ gia đình bị thu hồi đất và UBND cấp xã để làm cơ sở chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ.

Điều 15. Bồi thường đối với công trình văn hoá, di tích lịch sử, chùa, đình, nhà thờ đạo, nhà thờ họ tộc, am, miếu

Thực hiện theo Điều 23 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004. Riêng đối với các dự án khi thu hồi đất có các công trình văn hoá, di tích lịch sử, chùa, đình, nhà thờ đạo, nhà thờ họ tộc, am, miếu do địa phương quản lý có kết cấu phức tạp mà không áp dụng được đơn giá bồi thường theo quy định hiện hành của UBND tỉnh thì Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm lập hoặc thuê đơn vị có chức năng lập dự toán và phương án di dời gửi Sở Văn hoá - thể thao và Du lịch chủ trì phối hợp với các sở, ngành có liên quan thẩm định trình cấp có thẩm quyền phê duyệt để thực hiện.

Điều 16. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi

Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi thực hiện theo Điều 24 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, Điều 12 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT và được quy định cụ thể như sau:

1. Nguyên tắc bồi thường: Cây cối, hoa màu và vật nuôi (nuôi trồng thủy sản) trên đất được bồi thường phải đảm bảo các điều kiện sau đây:

- a) Mật độ cây trồng phải phù hợp với mật độ quy định của Nhà nước;
- b) Đối với cây lâu năm có đường kính gốc từ 10 cm trở lên thì được bồi thường theo thực tế; trường hợp đường kính gốc nhỏ hơn 10 cm thì được tính theo mật độ;
- c) Đối với con vật nuôi (nuôi trồng thủy sản), muối tại đồng ruộng và các cây giống ươm:

- Nếu tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường đã đến kỳ thu hoạch thì không tính bồi thường, hỗ trợ;

- Nếu tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường chưa đến kỳ thu hoạch thì được bồi thường thiệt hại thực tế do phải thu hoạch sớm để giao trả mặt bằng đúng thời gian; trường hợp có thể di chuyển được thì được tính bồi thường chỉ phí di chuyển và thiệt hại thực tế do phải di chuyển gây ra. Mức bồi thường cụ thể do Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phối hợp với các cơ quan có chức năng của UBND cấp huyện nơi có đất bị thu hồi xác định để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường xem xét, quyết định.

d) Cây cối sau khi đã được bồi thường đầy đủ theo quy định thì về nguyên tắc là thuộc sở hữu của Nhà nước; tuy nhiên để tạo điều kiện cải thiện đời sống, Nhà nước đồng ý cho hộ gia đình, cá nhân có cây cối đã được bồi thường tự chặt hạ sử dụng trong thời gian 10 ngày kể từ ngày nhận tiền bồi thường. Quá thời gian nêu trên mà hộ gia đình, cá nhân không tự chặt hạ sử dụng thì Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có quyền tổ chức chặt hạ, thu dọn để bàn giao mặt bằng; kinh phí chặt hạ được hạch toán vào chi phí bồi thường.

Trường hợp tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất có nhu cầu giữ lại nguyên hiện trạng rừng cây, vườn cây để tạo cảnh quan, môi trường cho dự án thì tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất phải hỗ trợ thêm cho người có rừng cây, vườn cây; mức hỗ trợ bằng 50% giá trị bồi thường rừng cây, vườn cây đó; khoản kinh phí hỗ trợ thêm này không được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định.

2. Bồi thường:

a) Cây lâu năm: Bồi thường số liệu kiểm kê thực tế theo quy định tại khoản 1 Điều này; số cây vượt mật độ quy định thì chỉ hỗ trợ giá cây giống theo mức giá quy định của UBND tỉnh, nhưng không vượt quá 01 lần mật độ cho phép. Đối với trường hợp cây tái sinh, chỉ tính tối đa là 2 chồi/gốc. Cây đã đến thời hạn thanh lý thì bồi thường chỉ phí chặt hạ cho chủ sở hữu;

b) Mức bồi thường đối với cây hàng năm được tính bằng giá trị sản lượng thu hoạch của 01 vụ thu hoạch đó. Giá trị sản lượng của vụ thu hoạch được tính theo năng suất của vụ cao nhất trong ba (03) năm trước liền kề của cây trồng chính tại địa phương theo thời giá trung bình của sản phẩm cây trồng chính tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường (đối với dự án phải lập nhiều phương án nhỏ);

c) Đối với cây trồng không đúng mục đích sử dụng đất trước ngày công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì được hỗ trợ theo giá cây giống đó, với mức giá quy định của UBND tỉnh, nhưng không vượt quá 01 lần mật độ cho phép. Đối với cây trồng trên bờ vườn, bờ thửa trước ngày công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì được bồi thường theo số lượng kiểm kê thực tế (không phân biệt mục đích sử dụng đất);

d) Đối với cây trồng và lâm sản phụ trồng trên diện tích đất lâm nghiệp do Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân để trồng, khoanh nuôi, bảo vệ, tái sinh rừng, mà khi giao là đất trống, đồi núi trọc, hộ gia đình, cá nhân tự bỏ

vốn đầu tư trồng rừng thì được bồi thường theo giá bán cây rừng chặt hạ tại cửa rừng cùng loại ở địa phương tại thời điểm có quyết định thu hồi đất hoặc tại thời điểm lập phương án bồi thường trừ đi giá trị thu hồi (nếu có).

3. Đối với cây dương liễu, bạch đàn, các loại keo có đường kính gốc lớn hơn 14cm thì phải xác định đường kính gốc, chiều cao cụ thể trong biên bản kiểm kê và được chủ hộ thống nhất để làm cơ sở xác định tính bồi thường theo mét khối (m^3) nguyên liệu giấy.

4. Đối với cây trồng xen lẫn nhiều loại cây trồng khác nhau trên cùng một diện tích được bồi thường như sau:

a) Đối với cây trồng xen trên cùng thửa đất ở, đất vườn cùng thửa đất ở trước thời điểm thông báo thu hồi đất được tính bồi thường theo số lượng thực tế;

b) Đối với cây cối hoa màu ngắn ngày trồng xen trong diện tích cây công nghiệp, cây ăn quả dài ngày thì được tính bồi thường riêng diện tích cây cối hoa màu trồng xen đó, nhưng tối đa không vượt quá 70% diện tích của thửa đất trồng cây công nghiệp, cây ăn quả bị thu hồi.

5. Tiền bồi thường đối với rừng tự nhiên được nộp vào ngân sách tỉnh; riêng đối với cây rừng trồng bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước, cây rừng tự nhiên giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trồng, quản lý chăm sóc, bảo vệ thì 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 do Ban Quản lý dự án rừng cung cấp hồ sơ cho từng trường hợp cụ thể theo đề nghị của Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Chương III

CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ

Điều 17. Hỗ trợ di chuyển

Hỗ trợ di chuyển thực hiện theo Điều 18 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP và được quy định cụ thể như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở theo khoản 1 Điều 18 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP và được UBND xã xác nhận phạm vi di chuyển thì được quy định như sau:

a) Di chuyển trong phạm vi tỉnh Quảng Ngãi thì được hỗ trợ 5.000.000 đồng/hộ;

b) Di chuyển hẳn nhà ở ra ngoài tỉnh thì được hỗ trợ 7.500.000 đồng/hộ;

c) Đối với hộ gia đình đang thuê nhà ở không phải là nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước trước thời điểm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, mà hộ gia đình có hợp đồng thuê nhà hợp pháp, khi Nhà nước thu hồi đất phải phá dỡ nhà ở đang thuê, hộ gia đình đang thuê nhà phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ chi phí di chuyển 3.500.000 đồng/hộ.

2. Tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc đang sử dụng đất hợp pháp khi Nhà nước thu hồi mà phải di chuyển cơ sở sản xuất, kinh doanh

theo khoản 2 Điều 18 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP được quy định như sau:

Mức chi phí di chuyển do Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập dự toán hoặc thuê tổ chức, cá nhân tư vấn có tư cách pháp nhân lập, thẩm tra dự toán di chuyển, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường xem xét, quyết định.

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

Người bị thu hồi đất phải di chuyển hẳn chỗ ở, dịch chuyển hoàn toàn chỗ ở hoặc những hộ chỉ phá dỡ một phần nhưng phần nhà còn lại không thể sử dụng được mà phải xây dựng mới nhà ở, nếu không còn chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi được UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi xác nhận trong thời gian chờ xây dựng lại nhà ở hoặc tạo lập chỗ ở mới thì được hỗ trợ tiền thuê nhà hoặc làm nhà tạm như sau:

a) Đối với hộ gia đình có từ năm (05) nhân khẩu trở xuống thì được hỗ trợ 9.000.000 đồng/hộ/6tháng; những hộ gia đình có từ sáu (06) khẩu trở lên, mỗi nhân khẩu tăng thêm được hỗ trợ 900.000 đồng/người/6tháng;

b) Trường hợp tại thời điểm bàn giao mặt bằng mà chưa có đất để giao đất tái định cư, nhưng do yêu cầu về tiến độ giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án và được hộ gia đình thống nhất thì được hỗ trợ thêm 1.500.000 đồng/tháng cho hộ gia đình có từ năm (05) khẩu trở xuống, những hộ gia đình có từ sáu (06) khẩu trở lên, mỗi nhân khẩu tăng thêm được hỗ trợ 150.000 đồng/người/tháng kể từ ngày bàn giao mặt bằng cho đến khi hộ gia đình được giao đất tái định cư; Chủ đầu tư về xây dựng khu tái định cư có trách nhiệm phải báo cáo với cấp có thẩm quyền quyết định đầu tư lý do chậm giao đất tái định cư, đề xuất cụ thể về thời gian hoàn thành khu tái định cư và chịu trách nhiệm với Nhà nước về việc chậm trễ này;

c) Trường hợp hộ gia đình đã được Nhà nước tính bồi thường, hỗ trợ theo quy định và được giao đất tái định cư nhưng không chịu nhận đất tái định cư thì không được hỗ trợ thêm kể từ ngày được mời giao đất.

Điều 18. Hỗ trợ tái định cư

Hỗ trợ tái định cư thực hiện theo Điều 19 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP, mục 2 Công văn số 310/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 29/01/2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc giải quyết vướng mắc khi thực hiện Nghị định số 69/2009/NĐ-CP (sau đây gọi là Công văn số 310/BTNMT-TCQLĐĐ) và được quy định cụ thể như sau:

1. Suất tái định cư tối thiểu theo khoản 1 Điều 19 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP bao gồm một suất đất ở có diện tích nhỏ nhất và giá trị thấp nhất trong khu tái định cư được quy định như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân có số tiền bồi thường về đất ở và tiền hỗ trợ đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư và đất vườn, ao không được công nhận là đất ở (nếu có) nhỏ hơn giá trị một suất tái định cư tối thiểu thì được hỗ trợ

khoản chênh lệch đó; trường hợp không nhận đất ở tại khu tái định cư thì được nhận tiền tương đương với khoản chênh lệch đó;

b) Suất tái định cư tối thiểu được xác định như sau:

- Đối với các Khu tái định cư đã được xây dựng và xác định trong bảng giá đất ở trên địa bàn tỉnh hàng năm thì suất tái định cư tối thiểu được xác định bằng cách: nếu giá đất tại khu tái định cư xác định một giá thì lấy diện tích lô đất nhỏ nhất tại khu tái định cư nhân với đơn giá qui định; nếu giá đất tại khu tái định cư xác định nhiều mức giá thì lấy diện tích lô đất nhỏ nhất theo từng mức giá qui định nhân với đơn giá theo từng mức giá rồi so sánh giá trị giữa các vị trí đã tính, giá trị nào nhỏ nhất thì xác định là suất tái định cư tối thiểu;

- Đối với Khu tái định cư mới xây dựng và chưa xác định trong bảng giá đất ở trên địa bàn tỉnh hàng năm thì suất tái định cư tối thiểu được xác định bằng cách: Tổ chức được giao nhiệm vụ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phối hợp với chủ đầu tư đề xuất giá trị suất tái định cư tối thiểu cụ thể cho từng dự án gửi cơ quan Tài chính cùng cấp; cơ quan Tài chính chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan thẩm định và trình cấp phê duyệt phương án bồi thường phê duyệt làm cơ sở tính toán phần hỗ trợ theo quy định.

2. Suất đầu tư hạ tầng theo khoản 2 Điều 19 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP để tính hỗ trợ được quy định như sau:

Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở phải di chuyển chỗ ở mà tự lo chỗ ở thì được hỗ trợ một khoản tiền bằng suất đầu tư hạ tầng tính cho một hộ gia đình tại khu tái định cư tập trung; trừ trường hợp đã được nhận khoản tiền hỗ trợ tái định cư quy định tại khoản 1 Điều này.

Suất đầu tư hạ tầng tính cho một hộ gia đình tại khu tái định cư tập trung để hỗ trợ là 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng) đối với các phường; 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng) đối với các thị trấn và 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng) đối với các xã còn lại; mỗi hộ đủ điều kiện chỉ được hỗ trợ một lần.

Điều 19. Hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất

Hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất thực hiện theo Điều 20 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP, Điều 14 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT và được quy định cụ thể như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp đủ điều kiện bồi thường (kể cả đất vườn, ao và đất nông nghiệp quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 21 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP) thì được hỗ trợ ổn định đời sống theo quy định sau đây:

a) Thu hồi từ 30% đến 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ ổn định đời sống trong thời gian 6 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 12 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp phải di chuyển đến các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ là 24

tháng;

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

c) Nếu mỗi lần thu hồi dưới 30% thì được cộng dồn khi nào đạt 30% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì tính hỗ trợ theo điểm a khoản này; khi lũy kế trên 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì tính hỗ trợ theo điểm b khoản này nhưng phải trừ số tháng đã được hỗ trợ trước; mức cộng dồn được xác định cho tất cả diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi của các dự án thực hiện kể từ ngày Nghị định số 197/2004/NĐ-CP có hiệu lực; mức hỗ trợ theo tỷ lệ hỗ trợ do Chủ dự án sau cùng chịu trách nhiệm hỗ trợ cho người bị thu hồi đất.

Nếu mỗi lần thu hồi dưới 30% hoặc cộng dồn các lần thu hồi dưới 30% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì không được hỗ trợ.

2. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất ở phải di chuyển chỗ ở hoặc dịch chuyển chỗ ở trên phần đất còn lại mà không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì được hỗ trợ ổn định đời sống trong thời gian sáu (06) tháng nếu hộ gia đình phải di chuyển chỗ ở hoặc dịch chuyển chỗ ở trên phần đất còn lại và trong thời gian ba (03) tháng nếu hộ gia đình có nhà ở chính bị cất xén; 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.

3. Mức hỗ trợ cho một nhân khẩu quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này được tính bằng tiền tương đương 30 kg gạo tẻ thường trong 01 tháng; đơn giá gạo tẻ thường do Sở Tài chính thông báo hàng quý để áp dụng trên địa bàn toàn tỉnh. Số nhân khẩu tính hỗ trợ được xác định theo số nhân khẩu hiện có trong sổ hộ khẩu tại thời điểm lập phương án bồi thường và được UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi xác nhận.

4. Hỗ trợ ngừng sản xuất, kinh doanh:

a) Khi Nhà nước thu hồi đất của tổ chức kinh tế, hộ sản xuất kinh doanh có đăng ký kinh doanh mà bị ngừng sản xuất kinh doanh quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP, khoản 3 Điều 14 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT thì được hỗ trợ bằng 30% một (01) năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của ba (03) năm liền kề trước đó; trường hợp thời gian kinh doanh chưa được ba (03) năm thì tính theo mức thu nhập bình quân (tính theo năm) từ khi bắt đầu kinh doanh (theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh) đến thời điểm thu hồi đất.

Thu nhập sau thuế được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính đã được kiểm toán hoặc được cơ quan thuế chấp thuận; trường hợp chưa được kiểm toán hoặc chưa được cơ quan thuế chấp thuận thì việc xác định thu nhập sau thuế được căn cứ vào thu nhập sau thuế do đơn vị kê khai tại báo cáo tài

chính, báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cuối mỗi năm đã gửi cơ quan thuế.

Đối với tổ chức bị phá dỡ một phần công trình mà không ảnh hưởng đến quá trình sản xuất kinh doanh, dịch vụ hoặc bị phá dỡ phải ngừng sản xuất kinh doanh nhưng chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định đến tại thời điểm thông báo thu hồi đất thì không được hỗ trợ ngừng sản xuất kinh doanh.

b) Đối với hộ gia đình sản xuất kinh doanh, dịch vụ tư nhân tại nhà phải ngừng sản xuất kinh doanh do bị phá dỡ nơi kinh doanh mà có giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, có nộp thuế đầy đủ tại nơi kinh doanh được cơ quan thuế địa phương xác nhận thì được hỗ trợ ngừng sản xuất kinh doanh 2.400.000 đồng/hộ.

Đối với những hộ gia đình bị phá dỡ một phần nhà mà không ảnh hưởng đến quá trình sản xuất kinh doanh, dịch vụ hoặc bị phá dỡ phải ngừng sản xuất kinh doanh nhưng không có giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc có giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh nhưng nợ thuế trong 3 tháng gần nhất hoặc bị thu hồi giấy phép kinh doanh thì không được hỗ trợ ngừng sản xuất kinh doanh.

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 phòng hộ) quy định tại khoản 3 Điều 20 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP, khi Nhà nước thu hồi đất thì được hỗ trợ bằng 70% giá đất theo mục đích đang sử dụng bị thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất sản xuất nông nghiệp tại địa phương.

6. Hộ gia đình, cá nhân được bồi thường bằng đất nông nghiệp quy định tại khoản 4 Điều 20 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP được quy định như sau:

- Hỗ trợ 01 lần tiền mua giống cây trồng, giống vật nuôi theo mật độ gieo trồng hoặc thả nuôi trên diện tích được bồi thường bằng đất;

- Hỗ trợ 01 lần bằng tiền cho 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 trên diện tích được bồi thường bằng đất.

Tiền hỗ trợ giống cây trồng, giống vật nuôi và các dịch vụ do Tổ chức được giao nhiệm vụ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phối hợp với các cơ quan có chức năng của UBND huyện, thành phố nơi có đất bị thu hồi xác định đề xuất phù hợp với thực tế và giá cả tại thời điểm lập phương án bồi thường trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường xem xét, quyết định.

Điều 20. Hỗ trợ đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư và đất vườn, ao không được công nhận là đất ở

Hỗ trợ đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư và đất vườn, ao không được công nhận là đất ở thực hiện theo Điều 21 Nghị định số 69/2009/NĐ-

CP, Điều 15 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT, mục 3 Công văn số 310/BTNMT-TCQLĐĐ và được quy định cụ thể như sau:

1. Khu dân cư thuộc thị trấn, khu dân cư nông thôn được xác định theo ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng của làng, bản, thôn, ấp, buôn và các điểm dân cư tương tự.

Việc xác định ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng để làm cơ sở tính hỗ trợ đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư và đất vườn, ao không được công nhận là đất ở do UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi chủ trì phối hợp với Tổ chức được giao nhiệm vụ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đề xuất gửi phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các phòng có liên quan thẩm định trình UBND cấp huyện xem xét quyết định và công khai trước khi lập phương án bồi thường.

2. Mức hỗ trợ:

a) Hộ gia đình, cá nhân khi bị thu hồi đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở trong khu dân cư nhưng không được công nhận là đất ở; đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở riêng lẻ; đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở dọc kênh mương và dọc tuyến đường giao thông quy định tại khoản 1 Điều 21 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP thì ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm còn được hỗ trợ bằng 50% giá đất ở của thửa đất đó; diện tích được hỗ trợ bằng 05 (năm) lần hạn mức giao đất ở theo quy định hiện hành của UBND tỉnh nhưng không vượt quá diện tích đất bị thu hồi. Nếu tổng mức hỗ trợ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở mà thấp hơn tổng mức hỗ trợ về đất nông nghiệp quy định tại điểm b khoản này thì mức hỗ trợ cho phép được lựa chọn hỗ trợ theo điểm b khoản này;

b) Hộ gia đình, cá nhân khi bị thu hồi đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường, trong khu dân cư thuộc thị trấn, khu dân cư nông thôn; thửa đất nông nghiệp tiếp giáp với ranh giới phường, ranh giới khu dân cư quy định tại khoản 2 Điều 21 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP thì ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp còn được hỗ trợ theo tỷ lệ phần trăm của giá đất ở trung bình do UBND tỉnh ban hành hàng năm.

Diện tích được hỗ trợ bằng năm (05) lần hạn mức giao đất ở theo quy định hiện hành của UBND tỉnh nhưng không vượt quá diện tích đất bị thu hồi.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp và được Nhà nước giao đất nông nghiệp, lâm nghiệp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 22 của Quy định này, khi bị thu hồi đất nông nghiệp trong khu dân cư và đất vườn, ao không được công nhận là đất ở, nếu tổng mức hỗ trợ về đất mà thấp hơn tổng mức hỗ trợ tính theo quy định tại Điều 21 của Quy định này thì mức hỗ trợ cho phép được lựa chọn hỗ trợ theo Điều 21 của Quy định này.

Điều 21. Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm

Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm thực hiện theo Điều 22

Nghị định số 69/2009/NĐ-CP, Điều 16 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT và được quy định cụ thể như sau:

1. Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm bằng 2,5 lần giá đất nông nghiệp đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi đủ điều kiện bồi thường, nhưng diện tích được hỗ trợ không vượt quá hai (02) ha cho một hộ; riêng đối với đất lâm nghiệp (đất rừng sản xuất) mức hỗ trợ bằng 3,5 lần giá đất nông nghiệp, nhưng diện tích được hỗ trợ không vượt quá diện tích nằm trong phương án giao đất của địa phương (nếu địa phương không có phương án giao đất thì diện tích tính hỗ trợ không quá năm (05) ha).

Trường hợp địa phương có điều kiện về quỹ đất để hỗ trợ một lần bằng một suất đất ở hoặc một suất đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp quy định tại điểm b khoản 1 Điều 22 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP, thì được hỗ trợ mức - suất đất ở hoặc suất đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp có diện tích bằng hạn mức giao đất ở mới theo quy định của UBND tỉnh.

2. Trường hợp người được hỗ trợ theo quy định tại khoản 1 Điều này có nhu cầu được đào tạo, học nghề thì được nhận vào các cơ sở đào tạo nghề và được hỗ trợ toàn bộ học phí đào tạo cho một khóa học đối với các đối tượng trong độ tuổi lao động; tiền hỗ trợ học phí chi cho cơ sở đào tạo. Việc hỗ trợ học phí đào tạo nghề được xác định trong Phương án đào tạo nghề, chuyển đổi ngành nghề, tạo việc làm.

Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm xây dựng phương án đào tạo nghề, chuyển đổi ngành nghề, tạo việc làm cho hộ dân bị thu hồi đất canh tác, tái định cư. Phương án này được lập và phê duyệt cùng với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Nội dung phương án cần xác định rõ: Thực trạng lao động, việc làm; nhu cầu học nghề, chuyển đổi ngành nghề; nhu cầu, nguyện vọng về việc làm; mục tiêu, chỉ tiêu, nhiệm vụ đào tạo nghề, chuyển đổi ngành nghề, tạo việc làm; đối tượng, điều kiện được hỗ trợ học nghề.

a) Chi phí đào tạo:

Chi phí cho một khóa đào tạo nghề bao gồm: hỗ trợ học phí, tiền ăn, ở, đi lại và chi phí khác liên quan trực tiếp đến khóa đào tạo. Thời gian của một khóa đào tạo không quá 12 tháng. Định mức hỗ trợ học phí đào tạo 03 triệu đồng/khóa học. Hỗ trợ tiền ăn 20.000 đồng/ngày thực học; hỗ trợ kinh phí đi lại không quá 200.000 đồng/ khóa đào tạo, nếu ở xa nơi học từ 15 km trở lên. Sở Tài chính hướng dẫn việc thực hiện định mức chi;

b) Trách nhiệm của Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

- Lập và trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt Phương án đào tạo nghề, chuyển đổi ngành nghề, tạo việc làm cho các hộ dân bị thu hồi đất canh tác; đồng thời là đầu mối chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, địa phương, đơn vị liên quan tổ chức thực hiện Phương án đã được phê duyệt;

- Phối hợp với Sở Lao động - Thương binh và Xã hội trong việc lựa

chọn cơ sở dạy nghề để ký hợp đồng đào tạo nghề với cơ sở dạy nghề;

- Thanh toán kinh phí cho một khóa đào tạo theo Hợp đồng đã ký kết với cơ sở đào tạo nghề.

c) Trách nhiệm của Nhà đầu tư:

- Thông báo cụ thể bằng văn bản cho Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư về ngành nghề, số lượng lao động (lao động qua đào tạo, đào tạo nghề và lao động phổ thông);

- Cam kết bằng văn bản với Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư về việc tiếp nhận lao động thuộc diện bị thu hồi đất canh tác, nhường đất cho Dự án, phải chuyển đổi ngành nghề vào làm việc tại công ty, xí nghiệp, nhà máy...thuộc Dự án thu hồi đất (sử dụng tối thiểu 60% lao động phổ thông, 100% lao động có ngành nghề đào tạo phù hợp với yêu cầu sử dụng của doanh nghiệp, nếu lao động có nhu cầu làm việc tại doanh nghiệp).

3. Riêng đối với các hộ ngư nghiệp UBND tỉnh có quy định cụ thể về mức hỗ trợ.

Điều 22. Đối tượng, diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng để xác định hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất tại khoản 1 Điều 19; hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm tại khoản 1 Điều 21 của Quy định này và được quy định cụ thể như sau:

1. Đối tượng được hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất; hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thực hiện theo khoản 1 Điều 14 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT, điểm a mục 1 Công văn số 310/BTNMT-TCQLĐĐ và được xác định như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất nông nghiệp, lâm nghiệp khi thực hiện Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ ban hành Bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp; Nghị định số 02/CP ngày 15/01/1994 của Chính phủ ban hành Bản quy định về việc giao đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp; Nghị định số 85/1999/NĐ-CP ngày 28/8/1999 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp và bổ sung việc giao đất làm muối cho hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài; Nghị định số 163/1999/NĐ-CP ngày 16/11/1999 của Chính phủ về việc giao đất, cho thuê đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP;

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

c) Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng đủ điều kiện được giao đất

nông nghiệp theo quy định tại điểm a khoản này nhưng chưa được giao đất nông nghiệp và đang sử dụng đất nông nghiệp do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho, khai hoang theo quy định của pháp luật, được UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi xác nhận là đang trực tiếp sản xuất trên đất nông nghiệp đó.

2. Diện tích đất nông nghiệp tính hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng quy định tại khoản 1 Điều 19 của Quy định này gồm: diện tích đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất được giao để trồng rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác thực hiện theo khoản 2 Điều 14 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT và được xác định như sau:

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

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

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

3. Về diện tích đất nông nghiệp tính hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm quy định tại khoản 1 Điều 21 của Quy định này thực hiện theo điểm a mục 1 Công văn số 310/BTNMT-TCQLĐĐ và được xác định như sau:

a) Đối với những huyện, thành phố đã thực hiện hoặc chưa thực hiện việc giao đất nông nghiệp theo Nghị định số 64/CP thì diện tích đất nông nghiệp bao gồm: đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác, đất khai hoang đúng theo quy định của pháp luật, được UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi xác nhận là đang trực tiếp sản xuất trên đất nông nghiệp đó thì được tính hỗ trợ không vượt quá hai (02) ha cho một hộ;

b) Đối với những huyện, thành phố đã thực hiện hoặc chưa thực hiện việc giao đất lâm nghiệp (đất rừng sản xuất) theo Nghị định số 02/CP, Nghị định số 85/1999/NĐ-CP, Nghị định số 163/1999/NĐ-CP được tính hỗ trợ là diện tích nằm trong phương án giao đất của địa phương do hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sản xuất (nếu địa phương không có phương án giao đất thì diện tích tính hỗ trợ không quá năm (05) ha).

Điều 23. Hỗ trợ khi thu hồi đất công ích của xã, phường, thị trấn

Hỗ trợ khi thu hồi đất công ích của xã, phường, thị trấn thực hiện theo Điều 31 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và được quy định cụ thể như sau:

Trường hợp đất thu hồi thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn

thì được hỗ trợ 60% giá trị bồi thường đất; tiền hỗ trợ được nộp vào ngân sách Nhà nước và được đưa vào dự toán ngân sách hàng năm của cấp xã và chỉ được sử dụng để đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng, sử dụng vào mục đích công ích của cấp xã.

Điều 24. Hỗ trợ khác

Hỗ trợ khác thực hiện theo Điều 23 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP và được quy định cụ thể như sau:

1. Đối với các trường hợp hộ gia đình bị Nhà nước thu hồi đất ở có đất đai, nhà, vật kiến trúc hợp pháp và hộ đang trực tiếp sử dụng, có hộ khẩu thường trú tại địa phương mà phải dịch chuyển chỗ ở trên phần đất còn lại hoặc di chuyển hẳn chỗ ở nhưng tổng kinh phí bồi thường nhà cửa, vật kiến trúc (không bao gồm chuồng chăn nuôi gia súc, gia cầm) không đủ để xây dựng lại nhà cấp IV.A, diện tích 40m² theo đơn giá bồi thường hiện hành của UBND tỉnh thì được hỗ trợ phần chênh lệch đó. Mức hỗ trợ cụ thể do Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xác định để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường xem xét, quyết định.

2. Đối với hộ gia đình bị phá dỡ một phần nhà ở, phần nhà ở còn lại vẫn tồn tại trên phần đất không bị thu hồi thì được hỗ trợ để sửa chữa lại phần nhà đã bị phá dỡ 3.600.000 đồng/hộ (đối với nhà cấp III trở lên), 2.400.000 đồng/hộ (đối với nhà cấp IV và nhà sàn đồng bào miền núi) và 1.700.000 đồng/hộ (đối với nhà thuộc dạng khác). Riêng mái hiên (nhà NK5) thì không hỗ trợ sửa chữa.

Một ngôi nhà có nhiều cấp khác nhau thì chỉ được tính hỗ trợ một mức cao nhất của ngôi nhà bị phá dỡ. Trường hợp một hộ có nhiều ngôi nhà bị phá dỡ một phần thì cũng được tính hỗ trợ để sửa chữa lại phần phá dỡ theo từng ngôi nhà với mức hỗ trợ như quy định trên.

3. Đối với hộ gia đình bị phá dỡ hoàn toàn chỗ ở hoặc bị phá dỡ một phần nhưng phần nhà còn lại không thể tiếp tục sử dụng được mà phải xây dựng mới nhà ở trên phần đất còn lại thì được hỗ trợ dịch chuyển 2.400.000 đồng/hộ.

4. Đối với các kiốt đơn lẻ dùng để buôn bán, sản xuất kinh doanh đơn lẻ mang tính hộ gia đình hoặc dùng để làm các dịch vụ khác (không gắn liền với nhà ở, không thuộc diện xây dựng trái phép trên đất lấn chiếm, xây dựng trên đất nông nghiệp). Khi bị giải tỏa hoàn toàn hoặc không thể sử dụng phần còn lại để tiếp tục buôn bán, sản xuất kinh doanh thì được hỗ trợ di chuyển 1.200.000 đồng/kiốt.

5. Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở được hình thành trước ngày 18/12/1980 mà người sử dụng đất không có giấy tờ hợp pháp chứng minh thửa đất đó đã hình thành (sử dụng) làm đất ở trước ngày 18/12/1980 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng trên bản đồ 299 thể hiện là đất thổ cư (T). Người sử dụng đất phải viết bản trình bày cụ thể về nguồn gốc sử dụng đất, quá trình sử dụng đất và cam kết về lời khai của mình trước

pháp luật; UBND cấp xã tổ chức niêm yết công khai bản trình bày và cam kết của người sử dụng đất, thu thập ý kiến của người dân thể hiện sự đồng tình hay phản đối; trên cơ sở đó UBND cấp xã xác nhận thời điểm bắt đầu sử dụng đất làm đất ở; việc xác nhận nguồn gốc đất, thời điểm sử dụng đất được thực hiện theo Biểu mẫu số 01 ban hành kèm theo Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 02/7/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

UBND cấp xã phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về thời gian sử dụng đất làm đất ở là trước ngày 18/12/1980, đất đó không có tranh chấp được niêm yết công khai tại trụ sở UBND cấp xã và tại các điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi, thời gian niêm yết là mười (10) ngày và không có hộ dân nào trong khu vực thu hồi đất thắc mắc, phản ánh, kiến nghị bằng văn bản thì ngoài diện tích đất ở được bồi thường theo quy định còn được tính hỗ trợ thêm như đất ở bằng ba (03) lần hạn mức giao đất ở theo quy định hiện hành của UBND tỉnh (riêng đối với những phương án do UBND tỉnh phê duyệt thì phải được UBND cấp huyện xem xét công nhận).

Tổng diện tích đất ở được bồi thường theo quy định và diện tích tính hỗ trợ như đất ở đối với thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản này bằng 04 (bốn) lần hạn mức giao đất ở theo quy định hiện hành của UBND tỉnh và không vượt quá diện tích đất hợp pháp của thửa đất ở bị thu hồi và được tính giao thêm đất tái định cư theo tỷ lệ 30% đối với phần diện tích được tính hỗ trợ thêm như đất ở.

Phần diện tích còn lại cùng thửa đất sau khi trừ đi tổng diện tích được bồi thường, hỗ trợ như đất ở theo quy định thì được tính bồi thường, hỗ trợ theo loại đất nông nghiệp.

Trường hợp thực hiện niêm yết, công khai kết quả xác nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất làm nhà ở mà có ý kiến thắc mắc, phản ánh, kiến nghị bằng văn bản thì Chủ tịch UBND cấp xã phải tổ chức chỉ đạo xác minh làm rõ và báo cáo UBND cấp huyện xem xét kết luận bằng văn bản, công khai kết luận để làm cơ sở xem xét hỗ trợ hay không hỗ trợ.

6. Hộ gia đình phải di chuyển hẳn chỗ ở, dịch chuyển hoàn toàn chỗ ở hoặc những hộ chỉ phá dỡ một phần nhưng phần nhà còn lại không thể sử dụng được phải xây dựng mới nhà ở, mà hộ gia đình thuộc đối tượng chính sách (có giấy chứng nhận hoặc xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền) thì được hỗ trợ như sau:

a) Hộ gia đình có thân nhân chủ yếu (bố, mẹ hoặc người trực tiếp nuôi dưỡng liệt sĩ) có từ 3 Liệt sĩ trở lên, hộ Mẹ Việt Nam Anh hùng, hộ là thương binh 1/4 hoặc bệnh binh 1/4, hộ Anh hùng Lực lượng vũ trang, Anh hùng Lao động thì được hỗ trợ 3.500.000 đồng/hộ;

b) Hộ gia đình có thân nhân chủ yếu (bố, mẹ hoặc người trực tiếp nuôi dưỡng liệt sĩ, vợ, con của liệt sĩ) có 2 Liệt sĩ, hộ liệt sĩ neo đơn, hộ thương binh 2/4 hoặc bệnh binh 2/4 thì được hỗ trợ 2.500.000 đồng/hộ;

c) Hộ gia đình có thân nhân chủ yếu (bố, mẹ hoặc người trực tiếp nuôi

duỡng liệt sĩ, vợ, con của liệt sĩ) có 1 Liệt sĩ, thương bệnh binh được xếp hạng hoặc hộ là người già yếu neo đơn, tàn tật được UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi xác nhận thì được hỗ trợ 1.500.000 đồng/hộ;

d) Hộ đang trực tiếp thờ cúng Mẹ Việt Nam anh hùng, Anh hùng lực lượng vũ trang, Anh hùng lao động được UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi xác nhận thì được hỗ trợ 1.000.000 đồng/hộ;

đ) Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất là hộ nghèo tại thời điểm thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở hoặc dịch chuyển chỗ ở hoặc bị thu hồi trên 30% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì ngoài việc hỗ trợ theo quy định tại khoản 1 Điều này còn được hỗ trợ ổn định đời sống thêm để vượt qua hộ nghèo với mức hỗ trợ cụ thể như sau:

- Đối với các hộ gia đình ở các phường thuộc thành phố Quảng Ngãi và thị trấn thuộc các huyện: 3.000.000 đồng/khẩu;

- Đối với các hộ gia đình ở các xã Nghĩa Dũng, Nghĩa Dong thuộc thành phố Quảng Ngãi và các xã đồng bằng thuộc huyện đồng bằng 4.000.000 đồng/khẩu;

- Đối với các hộ gia đình ở các xã miền núi thuộc huyện đồng bằng, các xã thuộc huyện miền núi và hải đảo: 5.000.000 đồng/khẩu.

Việc xác định đối tượng là hộ nghèo được căn cứ theo giấy chứng nhận hộ nghèo đang còn giá trị. Trường hợp đã xét duyệt đủ điều kiện thuộc diện hộ nghèo nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận hộ nghèo thì căn cứ theo danh sách xét duyệt hộ nghèo trong năm do Phòng Lao động - Thương binh và Xã hội huyện, thành phố nơi có đất bị thu hồi cung cấp trên cơ sở đề nghị của Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

e) Trường hợp trong một hộ gia đình có nhiều đối tượng chính sách thì được cộng dồn các mức hỗ trợ; nhưng đối với từng người thì chỉ được hưởng mức hỗ trợ cao nhất.

7. Đối với hộ gia đình phải di chuyển hẳn chỗ ở hoặc dịch chuyển chỗ ở trên phần đất còn lại, mà hộ bị phá dỡ có đồng hồ nước, đồng hồ điện và điện thoại cố định, di dời truyền hình cáp, internet cố định thì được hỗ trợ chi phí di dời (tận dụng lại vật tư cũ) và chi phí lắp đặt lại, như sau:

a) Đối với hộ gia đình phải di chuyển hẳn chỗ ở đến nơi ở mới:

- Đồng hồ nước: 1.200.000 đồng/hộ.

- Đồng hồ điện:

- + Công tơ điện 1 pha: 350.000 đồng/công tơ;

- + Công tơ điện 3 pha: 600.000 đồng/công tơ.

Mức hỗ trợ di dời công tơ điện không áp dụng cho những công tơ do hộ gia đình tự lắp đặt để kiểm tra sản lượng điện dùng hàng tháng với công tơ điện chính của hộ gia đình.

- Điện thoại cố định: 100.000 đồng/máy;

- Truyền hình cáp: 600.000 đồng/hộ;

- Internet cố định: 600.000 đồng/hộ.

b) Đối với hộ gia đình phải dịch chuyển hoàn toàn chỗ ở hoặc những hộ chỉ giải tỏa một phần nhưng phần nhà còn lại không thể sử dụng được mà phải xây dựng lại toàn bộ nhà ở trên phần đất còn lại:

- Đồng hồ nước: 600.000 đồng/hộ.

- Đồng hồ điện:

+ Công tơ điện 1 pha: 200.000 đồng/công tơ;

+ Công tơ điện 3 pha: 300.000 đồng/công tơ.

8. Hỗ trợ di dời mồ mả:

a) Đối với mộ mai táng dưới 01 năm (theo giấy chứng tử hoặc xác nhận của UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi) thì được hỗ trợ thêm 2.400.000 đồng/mộ;

b) Đối với mộ mai táng từ 01 năm đến dưới 02 năm (theo giấy chứng tử hoặc xác nhận của UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi) thì được hỗ trợ thêm 1.700.000 đồng/mộ;

c) Đối với mộ mai táng từ 02 năm đến dưới 03 năm (theo giấy chứng tử hoặc xác nhận của UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi) thì được hỗ trợ thêm 1.200.000 đồng/mộ;

d) Đối với mộ mai táng trên 03 năm thì được hỗ trợ thêm 600.000 đồng/mộ;

đ) Đối với những dự án mà phải di dời mồ mả của đồng bào người dân tộc thiểu số, ngoài mức bồi thường, hỗ trợ theo quy định thì được hỗ trợ thêm mỗi thôn (bản) là năm (05) triệu đồng để tổ chức làm lễ bỏ mả theo phong tục tập quán riêng.

9. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp có nguồn sống chính từ sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp đang sử dụng mà không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 4 của Quy định này thì được hỗ trợ là 10.000 đồng/m² cho phần diện tích đất bị thu hồi, nhưng không vượt quá hai (02) ha đối với đất nông nghiệp và ba mươi (30) ha đối với đất lâm nghiệp cho một hộ.

10. Hộ gia đình, cá nhân có đất ở bị thu hồi không thuộc trường hợp hỗ trợ theo Điều 18 của Quy định này khi được giao đất tái định cư và nộp tiền sử dụng đất tại khu tái định cư theo quy định tại khoản 4 Điều 26 của Quy định này mà giá đất ở tại khu tái định cư cao hơn giá đất ở bị thu hồi thì được hỗ trợ như sau:

a) Đối với người bị thu hồi đất được Nhà nước giao đất tái định cư thuộc khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 28 của Quy định này mà đơn giá đất ở tại khu tái định cư cao hơn đơn giá đất ở bị thu hồi thì được hỗ trợ một khoản tiền bằng mức chênh lệch về giá đất ở giữa hai (02) vị trí theo giá đất quy định của UBND tỉnh và được tính hỗ trợ đối với diện tích đất ở được giao tại khu tái định cư theo quy định; riêng đối với phần diện tích giao thêm cho đủ lô thuộc khoản 2, 3 và 4 Điều 28 của Quy định này do hộ gia đình yêu cầu (nếu có) thì

nộp tiền sử dụng đất tại khu tái định cư. Khoản chi phí hỗ trợ này được tính trong tổng kinh phí bồi thường;

b) Phần diện tích đất tái định cư tính giao thêm theo tỷ lệ thuộc khoản 2 và 3 Điều 28 của Quy định này mà không được giao đất tái định cư thì được hỗ trợ một khoản tiền chênh lệch bằng giá đất tại khu tái định cư trừ giá đất ở bị thu hồi.

11. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân khi bị thu hồi đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường, trong khu dân cư thuộc thị trấn, khu dân cư nông thôn; thửa đất nông nghiệp tiếp giáp với ranh giới phường, ranh giới khu dân cư lớn hơn 05 (năm) lần hạn mức giao đất ở theo quy định hiện hành của UBND tỉnh thì đối với phần diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi lớn hơn 05 (năm) lần hạn mức giao đất ở được tính hỗ trợ bằng 1,5 lần giá đất nông nghiệp.

12. Thường tháo dỡ nhà, vật kiến trúc và bàn giao mặt bằng đúng tiến độ đề ra của Chủ đầu tư đối với hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển, dịch chuyển chỗ ở và cắt xén bằng 5% giá trị bồi thường, hỗ trợ nhà, vật kiến trúc, nhưng tối đa không quá 5.000.000 đồng/hộ. Khoản thưởng này được tính trước trong phương án bồi thường nhưng khi thực hiện chỉ chi trả đối với các hộ bàn giao mặt bằng đúng tiến độ.

Chương IV

TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 25. Lập và thực hiện dự án tái định cư

Lập và thực hiện dự án tái định cư thực hiện theo Điều 33 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và được quy định như sau:

1. Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và tình hình phát triển kinh tế - xã hội của từng địa phương, từng ngành đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, UBND tỉnh quyết định hoặc ủy quyền cho UBND cấp huyện tổ chức thực hiện việc lập dự án khu tái định cư, khu giãn dân hoặc nhà chung cư bảo đảm phục vụ tái định cư cho người bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở; nơi ở mới có cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phải bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ; có đất để tái định canh hoặc có các điều kiện để chuyển đổi ngành nghề phù hợp điều kiện từng gia đình, lứa tuổi. Định hướng quy hoạch xây dựng các khu tái định cư cho từng khu vực như sau:

a) Đối với khu vực miền núi, vùng nông thôn (thu hồi đất để thực hiện các dự án thủy lợi, thủy điện, trồng rừng, trồng cây công nghiệp) thì việc quy hoạch xây dựng các khu tái định cư phải phù hợp với phong tục tập quán nghề nghiệp của từng vùng, từng dân tộc; kết hợp tái định cư tập trung với tái định cư phân tán, xen ghép; quy hoạch tái định cư phải gắn với quy hoạch tái định canh và tạo sinh kế cho người dân ở nơi ở mới tốt hơn nơi ở cũ; khi giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án cơ quan cấp phép cần có điều kiện bắt buộc tuyển dụng lao động là con em của các hộ gia đình có đất giao cho nhà đầu tư

thực hiện dự án theo một tỷ lệ thích hợp, đặc biệt ưu tiên tiếp nhận lao động phổ thông (trừ các dự án thủy lợi, thủy điện và đầu tư cơ sở hạ tầng);

b) Đối với Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp (thu hồi đất để thực hiện các dự án sản xuất, đầu tư cơ sở hạ tầng ...) thì việc quy hoạch xây dựng các khu tái định cư phải như một khu đô thị mới; bảo đảm đầy đủ, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các dịch vụ để tạo việc làm mới cho cư dân tái định cư; vị trí xây dựng khu tái định cư phải gắn liền Khu công nghiệp để vừa cung cấp lao động, cung cấp dịch vụ cho Khu công nghiệp; vừa tạo việc làm mới cho lao động tái định cư; khi giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án cơ quan cấp phép cần có điều kiện bắt buộc tuyển dụng lao động là con em của các hộ gia đình có đất giao cho nhà đầu tư thực hiện dự án theo một tỷ lệ thích hợp, đặc biệt ưu tiên tiếp nhận lao động phổ thông;

c) Đối với khu vực thành phố và các thị trấn (thu hồi đất phục vụ các dự án đô thị mới; xây dựng cơ sở hạ tầng và chỉnh trang đô thị): Thành phố và các huyện cần chủ động quy hoạch xây dựng các khu đô thị mới để phục vụ tái định cư và tạo việc làm mới cho nhiều dự án trên cùng một địa bàn; khu đô thị mới phải đủ các điều kiện vừa để ở vừa tạo ra các dịch vụ giải quyết việc làm cho lao động tái định cư; đồng thời, Chủ đầu tư khu đô thị mới phải có trách nhiệm trích 20% đất ở tại các dự án khu đô thị mới cho địa phương để hình thành quỹ đất phục vụ tái định cư; Chủ đầu tư được hoàn trả chi phí đầu tư.

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.

3. Cơ sở hạ tầng trong khu tái định cư sau khi xây dựng xong đã được quyết toán thì bàn giao cho UBND huyện, thành phố để quản lý cùng lúc với bàn giao quỹ đất khu tái định cư; cơ quan quản lý có trách nhiệm tổ chức duy tu, bảo dưỡng hạ tầng chung theo quy định.

Điều 26. Bố trí tái định cư

1. Nguyên tắc bố trí tái định cư:

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 có công với nước.

2. Công khai dự kiến phương án bố trí tái định cư:

Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm phối hợp với chính quyền địa phương thông báo và công khai dự kiến phương án bố trí tái định cư cho từng hộ gia đình bị thu hồi đất, phải di chuyển chỗ ở, tạo điều kiện cho các hộ di chuyển chỗ ở được xem cụ thể nơi tái định cư trước khi trình cấp có thẩm quyền phê duyệt. Nội dung thông báo gồm: địa điểm, quy mô quỹ đất, diện tích từng lô đất, dự kiến bố trí các hộ vào khu tái định cư, các khoản phải nộp khi giao đất tái định cư.

3. Tổ chức được giao nhiệm vụ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lập gửi UBND cấp huyện nơi có đất bị thu hồi xem xét và có văn bản gửi Sở Tài

chính phối hợp với các cơ quan liên quan thẩm định trình UBND tỉnh phê duyệt về:

- Giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư;
- Giá bán nhà, cho thuê nhà tại khu tái định cư.

Việc lập giá đất tại nơi tái định cư theo quy định của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất. Việc xác định giá bán nhà, cho thuê nhà tại khu tái định cư trên cơ sở suất đầu tư nhà ở cho phù hợp với thực tế.

4. Hộ gia đình, cá nhân được giao đất, mua nhà, thuê nhà tại nơi tái định cư phải nộp tiền sử dụng đất, tiền mua nhà, tiền thuê nhà theo quy định của UBND tỉnh.

5. Hộ gia đình, cá nhân được giao đất, mua nhà tại nơi tái định cư được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện các quyền theo quy định của Pháp luật về đất đai. Trường hợp thửa đất ở bị thu hồi đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các khoản phí, lệ phí để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất ở tái định cư do Chủ đầu tư dự án chi trả và được tính vào phương án bồi thường.

Điều 27. Các trường hợp được bố trí tái định cư

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

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở bị thu hồi đất mà phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi dưới $40m^2$ đối với khu vực đô thị và $100m^2$ đối với khu vực nông thôn mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi và người bị thu hồi đất có đơn yêu cầu Nhà nước thu hồi luôn.

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

4. Trường hợp trong hộ gia đình có nhiều thế hệ (nhiều cặp vợ chồng) cùng chung sống đủ điều kiện tách hộ hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một (01) thửa đất ở bị thu hồi quy định tại khoản 4 Điều 18 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT mà không thuộc trường hợp giao thêm đất ở quy định tại khoản 2, 3 Điều 28 Quy định này thì được quy định như sau:

Đối với hộ chính và hộ đủ điều kiện tách hộ thì được bố trí một (01) lô đất ở tại khu tái định cư, nhưng tối đa không quá hai (02) lô (tổng diện tích không vượt quá hai (02) lần diện tích đất ở bị thu hồi) và nộp tiền sử dụng đất theo khoản 4 Điều 26 của Quy định này, đối với diện tích đất ở hợp pháp bị thu hồi; phần diện tích chênh lệch giữa tổng diện tích giao đất tái định cư với diện tích đất ở hợp pháp bị thu hồi (nếu có) phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tại khu tái định cư.

Điều kiện để giao đất tái định cư đối với hộ đủ điều kiện tách hộ phải đảm bảo các trường hợp sau:

- Vợ hoặc chồng phải có tên trong sổ hộ khẩu thường tại địa chỉ căn nhà có thửa đất bị thu hồi và đăng ký kết hôn trước khi có Thông báo thu hồi đất;

- Không có chỗ ở nào khác trên địa bàn huyện, thành phố nơi có đất bị thu hồi.

Điều 28. Xử lý một số trường hợp cụ thể về cấp đất tái định cư

1. Trường hợp hộ gia đình phải di chuyển chỗ ở theo quy định tại khoản 1 Điều 13 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, có diện tích đất ở hoặc đất ở và vườn cùng thửa đất ở hợp pháp bị thu hồi nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức giao đất ở theo quy định hiện hành của UBND tỉnh thì được giao một (01) lô đất tái định cư và nộp tiền sử dụng đất theo Quy định của UBND tỉnh.

2. Hộ gia đình có diện tích đất ở hoặc đất ở và vườn cùng thửa đất ở hợp pháp bị thu hồi tại địa bàn thành phố Quảng Ngãi, thị trấn các huyện và huyện Lý Sơn:

a) Trường hợp phải di chuyển chỗ ở mà có diện tích đất ở hoặc đất ở và vườn cùng thửa đất ở hợp pháp bị thu hồi lớn hơn hạn mức giao đất ở theo quy định của UBND tỉnh thì ngoài việc được giao 01 lô đất tái định cư; Phần diện tích lớn hơn hạn mức giao đất ở được giao thêm đất tái định cư bằng 30% diện tích đất ở bị thu hồi và bằng 15% diện tích đất vườn cùng thửa đất có nhà ở bị thu hồi.

- Khi diện tích đất tái định cư tính để giao thêm theo tỷ lệ nhỏ hơn $50m^2$ thì không được giao đất tái định cư;

- Khi diện tích đất tái định cư tính để giao thêm theo tỷ lệ từ $50m^2$ trở lên thì được giao thêm đất tái định cư theo diện tích phân lô của khu tái định cư (nếu hộ gia đình bị thu hồi đất có yêu cầu giao đất tái định cư); Trường hợp đã giao thêm 01 lô mà diện tích tính giao thêm còn lại lớn hơn $50m^2$ thì tiếp tục giao thêm đất tái định cư cho đến khi diện tích tính giao thêm còn lại nhỏ hơn $50m^2$ thì không giao thêm đất tái định cư nữa. Phần diện tích giao thêm cho đủ lô phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tại nơi tái định cư.

b) Trường hợp có nhà ở nhưng không phải di chuyển chỗ ở và chỉ bị thu hồi đất ở thì được xem xét giao đất tái định cư bằng 30% diện tích đất ở bị thu hồi.

- Khi diện tích đất tái định cư tính để giao theo tỷ lệ nhỏ hơn $50m^2$ thì không được giao đất tái định cư;

- Khi diện tích đất tái định cư tính để giao theo tỷ lệ từ $50m^2$ trở lên thì được giao đất tái định cư theo diện tích phân lô của khu tái định cư (nếu hộ gia đình bị thu hồi đất có yêu cầu giao đất tái định cư); Trường hợp đã giao thêm 01 lô mà diện tích tính giao thêm còn lại lớn hơn $50m^2$ thì tiếp tục giao thêm đất tái định cư cho đến khi diện tích tính giao thêm còn lại nhỏ hơn $50m^2$ thì không giao thêm đất tái định cư nữa. Phần diện tích giao thêm cho

đủ lô phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tại nơi tái định cư.

c) Trường hợp có nhà ở nhưng không phải di chuyển chỗ ở và chỉ bị thu hồi đất vườn cùng thửa đất ở thì được xem xét giao đất tái định cư bằng 15% diện tích đất vườn bị thu hồi.

- Khi diện tích đất tái định cư tính để giao theo tỷ lệ nhỏ hơn $50m^2$ thì không được giao đất tái định cư;

- Khi diện tích đất tái định cư tính để giao theo tỷ lệ từ $50m^2$ trở lên thì được giao đất tái định cư theo diện tích phân lô của khu tái định cư (nếu hộ gia đình bị thu hồi đất có yêu cầu giao đất tái định cư); Trường hợp đã giao thêm 01 lô mà diện tích tính giao thêm còn lại lớn hơn $50m^2$ thì tiếp tục giao thêm đất tái định cư cho đến khi diện tích tính giao thêm còn lại nhỏ hơn $50m^2$ thì không giao thêm đất tái định cư nữa. Phần diện tích giao thêm cho đủ lô phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tại nơi tái định cư.

d) Trường hợp bị thu hồi hết hoặc thu hồi một phần thửa đất ở hoặc đất ở và vườn trên cùng thửa đất ở nhưng không có nhà ở thì được xem xét giao đất tái định cư bằng 30% diện tích đất ở bị thu hồi và bằng 15% diện tích đất vườn cùng thửa đất ở bị thu hồi.

- Khi diện tích đất tái định cư tính để giao theo tỷ lệ nhỏ hơn $50m^2$ thì không được giao đất tái định cư;

- Khi diện tích đất tái định cư tính để giao theo tỷ lệ từ $50m^2$ trở lên thì được giao đất tái định cư theo diện tích phân lô của khu tái định cư (nếu hộ gia đình bị thu hồi đất có yêu cầu giao đất tái định cư); Trường hợp đã giao thêm 01 lô mà diện tích tính giao thêm còn lại lớn hơn $50m^2$ thì tiếp tục giao thêm đất tái định cư cho đến khi diện tích tính giao thêm còn lại nhỏ hơn $50m^2$ thì không giao thêm đất tái định cư nữa. Phần diện tích giao thêm cho đủ lô phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tại nơi tái định cư.

3. Hộ gia đình có diện tích đất ở hoặc đất ở và vườn cùng thửa đất ở hợp pháp bị thu hồi tại địa bàn các xã còn lại:

a) Trường hợp phải di chuyển chỗ ở mà có diện tích đất ở hoặc đất ở và vườn cùng thửa đất ở hợp pháp bị thu hồi lớn hơn hạn mức giao đất ở theo quy định của UBND tỉnh thì ngoài việc được giao một (01) lô đất tái định cư; Phần diện tích lớn hơn hạn mức giao đất ở được thì được xem xét giao thêm đất tái định cư bằng 30% diện tích đất ở bị thu hồi và bằng 15% diện tích đất vườn cùng thửa đất có nhà ở bị thu hồi.

- Khi diện tích đất tái định cư tính để giao thêm theo tỷ lệ nhỏ hơn $100m^2$ thì không được giao đất tái định cư;

- Khi diện tích đất tái định cư tính để giao thêm theo tỷ lệ từ $100m^2$ trở lên thì được giao đất tái định cư theo diện tích phân lô của khu tái định cư (nếu hộ gia đình bị thu hồi đất có yêu cầu giao đất tái định cư); Trường hợp đã giao thêm 01 lô mà diện tích tính giao thêm còn lại lớn hơn $100m^2$ thì tiếp tục giao thêm đất tái định cư cho đến khi diện tích tính giao thêm còn lại nhỏ hơn $100m^2$ thì không giao thêm đất tái định cư nữa. Phần diện tích giao thêm

cho đủ lô phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tại nơi tái định cư.

b) Trường hợp có nhà ở nhưng không phải di chuyển chỗ ở và chỉ bị thu hồi đất ở thì được xem xét giao đất tái định cư bằng 30% diện tích đất ở bị thu hồi.

- Khi diện tích đất tái định cư tính để giao theo tỷ lệ nhỏ hơn $100m^2$ thì không được giao đất tái định cư;

- Khi diện tích đất tái định cư tính để giao theo tỷ lệ từ $100m^2$ trở lên thì được giao đất tái định cư theo diện tích phân lô của khu tái định cư (nếu hộ gia đình bị thu hồi đất có yêu cầu giao đất tái định cư); Trường hợp đã giao thêm 01 lô mà diện tích tính giao thêm còn lại lớn hơn $100m^2$ thì tiếp tục giao thêm đất tái định cư cho đến khi diện tích tính giao thêm còn lại nhỏ hơn $100m^2$ thì không giao thêm đất tái định cư nữa. Phần diện tích giao thêm cho đủ lô phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tại nơi tái định cư.

c) Trường hợp có nhà ở nhưng không phải di chuyển chỗ ở và chỉ bị thu hồi đất vườn cùng thửa đất ở thì được xem xét giao đất tái định cư bằng 15% diện tích đất vườn bị thu hồi.

- Khi diện tích đất tái định cư tính để giao theo tỷ lệ nhỏ hơn $100m^2$ thì không được giao đất tái định cư;

- Khi diện tích đất tái định cư tính để giao theo tỷ lệ từ $100m^2$ trở lên thì được giao đất tái định cư theo diện tích phân lô của khu tái định cư (nếu hộ gia đình bị thu hồi đất có yêu cầu giao đất tái định cư); Trường hợp đã giao thêm 01 lô mà diện tích tính giao thêm còn lại lớn hơn $100m^2$ thì tiếp tục giao thêm đất tái định cư cho đến khi diện tích tính giao thêm còn lại nhỏ hơn $100m^2$ thì không giao thêm đất tái định cư nữa. Phần diện tích giao thêm cho đủ lô phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tại nơi tái định cư. .

d) Trường hợp bị thu hồi hết hoặc thu hồi một phần thửa đất ở hoặc đất ở và vườn trên cùng thửa đất ở nhưng không có nhà ở thì được xem xét giao đất tái định cư bằng 30% diện tích đất ở bị thu hồi và bằng 15% diện tích đất vườn cùng thửa đất ở bị thu hồi.

- Khi diện tích đất tái định cư tính để giao theo tỷ lệ nhỏ hơn $100m^2$ thì không được giao đất tái định cư;

- Khi diện tích đất tái định cư tính để giao theo tỷ lệ từ $100m^2$ trở lên thì được giao đất tái định cư theo diện tích phân lô của khu tái định cư (nếu hộ gia đình bị thu hồi đất có yêu cầu giao đất tái định cư); Trường hợp đã giao thêm 01 lô mà diện tích tính giao thêm còn lại lớn hơn $100m^2$ thì tiếp tục giao thêm đất tái định cư cho đến khi diện tích tính giao thêm còn lại nhỏ hơn $100m^2$ thì không giao thêm đất tái định cư nữa. Phần diện tích giao thêm cho đủ lô phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tại nơi tái định cư. .

4. Đối với nhà thờ họ tộc, khi Nhà nước thu hồi đất phải di dời nhà thờ thì được bồi thường theo Quy định này và được giao đất mới tại khu tái định cư để xây dựng lại nhà thờ theo diện tích quy hoạch phân lô tại khu tái định cư, nhưng tối thiểu không nhỏ hơn $100m^2$ và tối đa không lớn hơn $120m^2$.

Người đại diện nhà thờ họ tộc (được họ tộc thống nhất bằng văn bản) phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tại nơi tái định cư.

Trong trường hợp đặc biệt do UBND tỉnh xem xét quyết định trên cơ sở đề nghị của Tổ chức làm công tác bồi thường và UBND cấp huyện nơi có đất bị thu hồi.

5. Đối với các trường hợp được bồi thường, hỗ trợ cụ thể về nhà ở, công trình theo quy định tại Điều 12 của Quy định này, nếu được UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi xác nhận không còn chỗ ở nào khác thì tùy theo từng trường hợp cụ thể mà Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đề xuất để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường xem xét, quyết định giao đất để làm nhà ở tại khu tái định cư hoặc tại vị trí khu dân cư phù hợp với quy hoạch cho từng trường hợp cụ thể. Hộ gia đình được giao đất để làm nhà ở phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tại nơi tái định cư.

6. Hộ gia đình đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định tại Điều 13 của Quy định này, không còn chỗ ở nào khác mà có nhu cầu giao đất để xây dựng nhà ở thì được Nhà nước xem xét giao đất tái định cư và phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tại nơi tái định cư.

Điều 29. Nguồn vốn xây dựng khu tái định cư

Nguồn vốn xây dựng khu tái định cư do cấp có thẩm quyền quyết định và được sử dụng từ các nguồn sau:

1. Từ Quỹ phát triển đất (Quỹ phát triển đất do UBND tỉnh Quy định theo Điều 34 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP).

2. Từ nguồn ngân sách Nhà nước hỗ trợ để xây dựng các công trình phúc lợi, cải tạo sản xuất nông nghiệp, mở rộng các dịch vụ nuôi trồng, đánh bắt thủy, hải sản.

3. Từ nguồn hỗ trợ của người sử dụng đất.

4. Từ các nguồn khác.

Điều 30. 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 đào tạo nghề;
- d) 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;
- đ) 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 sử dụng đất, tiền mua nhà ở, tiền thuê nhà theo quy định của UBND tỉnh.

Chương V

LẬP, THẨM ĐỊNH PHÊ DUYỆT PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG VÀ THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT

Điều 31. Giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện theo Điều 25 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP; Điều 23 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT và được quy định cụ thể như sau:

Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gồm:

- Tổ chức phát triển quỹ đất và các tổ chức khác có chức năng làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

- Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án.

1. Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (ngoài Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án) do Chủ tịch UBND tỉnh quyết định. Khi thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải có sự tham gia của Chủ đầu tư, đại diện lãnh đạo UBND cấp xã nơi có đất thu hồi và đại diện của những hộ gia đình có đất bị thu hồi từ một đến hai người do những người bị thu hồi đất thống nhất bầu ra và có biên bản.

2. Đối với dự án có quy mô lớn hoặc phức tạp thì tùy theo từng trường hợp cụ thể UBND cấp huyện thành lập Hội đồng bồi thường của dự án.

a) Về thủ tục thành lập Hội đồng:

- Sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Chủ tịch UBND cấp huyện ra quyết định thành lập Hội đồng bồi thường của dự án và Tổ công tác giúp việc cho Hội đồng;

- Hội đồng bồi thường của dự án và Tổ công tác giúp việc tự chấm dứt hoạt động sau khi hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bàn giao mặt bằng cho tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

b) Thành phần Hội đồng, gồm:

- Lãnh đạo UBND cấp huyện, Chủ tịch Hội đồng;

- Lãnh đạo Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, Phó chủ tịch Hội đồng;

- Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, uỷ viên;

- Đại diện Phòng Tài chính - Kế hoạch, uỷ viên;

- Chủ đầu tư, uỷ viên;

- Đại diện lãnh đạo UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi, uỷ viên;

- Đại diện của những hộ gia đình có đất bị thu hồi từ một đến hai người do những người bị thu hồi đất thống nhất đề cử và có biên bản;

- Một số thành viên khác do Chủ tịch Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện quyết định cho phù hợp với tình hình thực tế.

c) Nhiệm vụ của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án:

- Lập phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn huyện, thành phố;

- Lập phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn huyện, thành phố.

3. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án, Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc các tổ chức khác có chức năng làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi được giao thực hiện nhiệm vụ bồi thường được thuê doanh nghiệp thực hiện các dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng.

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

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

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 đơn vị tư vấn, cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án do Chủ đầu tư của dự án chi trả và quyết toán vào nguồn vốn đầu tư của dự án. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có dự án đầu tư thì khoản kinh phí nêu trên do Tổ chức phát triển quỹ đất chi trả và quyết toán vào nguồn kinh phí hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất.

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

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

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

Điều 32. Thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, nội dung thẩm định, thời gian thẩm định và phê duyệt

Thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, nội dung thẩm định, thời gian thẩm định và phê duyệt thực hiện theo Điều 43 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, Điều 31 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP và Điều 22 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT và được quy định như sau:

1. Thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

a) UBND tỉnh phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư sau khi đã được Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành và các cơ quan có liên quan của tỉnh thẩm định hoặc Hội đồng thẩm định của tỉnh thẩm định đối với trường hợp thu hồi đất liên quan từ hai huyện, thành phố trở lên trên cơ sở đề nghị của UBND huyện, thành phố nơi có đất bị thu hồi.

UBND tỉnh căn cứ vào thực tế tại địa phương và quy mô của dự án, có thể ủy quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho

UBND cấp huyện đảm bảo việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được nhanh chóng và hiệu quả.

b) UBND cấp huyện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn huyện, thành phố sau khi đã được phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, thành phố chủ trì, phối hợp với các phòng, ban, ngành và các cơ quan có liên quan của huyện thẩm định hoặc Hội đồng thẩm định của huyện, thành phố thẩm định đối với trường hợp không thuộc quy định tại điểm a khoản này.

Đối với các phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do UBND tỉnh phê duyệt mà trong quá trình thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư nếu có phát sinh mà phần giá trị phát sinh (tăng hoặc giảm) nhỏ hơn hoặc bằng kinh phí dự phòng chi trong phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được UBND tỉnh phê duyệt, Chủ tịch UBND tỉnh ủy quyền Chủ tịch UBND cấp huyện phê duyệt phân phát sinh đó.

2. Nội dung thẩm định: Thực hiện theo khoản 3 Điều 22 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT.

3. Thời gian thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

a) Thẩm định và trình duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ hợp lệ do Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc Hội đồng thẩm định có trách nhiệm chủ trì thẩm định, lập báo cáo thẩm định (kèm theo phương án bồi thường đóng dấu "đã thẩm định") để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt đối với những phương án bồi thường không có sự thay đổi so với đề nghị của Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Trường hợp có sự điều chỉnh, bổ sung so với đề nghị của Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc Hội đồng thẩm định có văn bản thông báo nội dung cần phải điều chỉnh, bổ sung để làm cơ sở cho Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoàn thiện lại phương án bồi thường và gửi lại cho cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc Hội đồng thẩm định. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận lại phương án bồi thường hoàn chỉnh và đã có quyết định thu hồi đất, giao đất hoặc cho thuê đất, cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc Hội đồng thẩm định có trách nhiệm lập báo cáo thẩm định (kèm theo phương án bồi thường đóng dấu "đã thẩm định") để trình UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được báo cáo thẩm định của cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc Hội đồng thẩm định, UBND cấp có thẩm quyền xem xét, phê duyệt phương án bồi thường.

4. Đối với dự án có quy mô lớn hoặc phức tạp thì tùy theo từng trường hợp cụ thể UBND tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định trên cơ sở đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường; UBND cấp huyện thành lập Hội đồng thẩm định trên cơ sở đề nghị của phòng Tài nguyên và Môi trường. -

a) Thành phần Hội đồng thẩm định của tỉnh, gồm:

- Lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Hội đồng;
- Các thành viên gồm lãnh đạo các Sở: Tài chính, Xây dựng, Công thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, ...

- Lãnh đạo UBND cấp huyện nơi có đất bị thu hồi, thành viên;

Giúp việc cho Hội đồng thẩm định là đại diện lãnh đạo phòng hoặc chuyên viên do các Sở cử tham gia.

b) Thành phần Hội đồng thẩm định cấp huyện, gồm:

- Lãnh đạo UBND cấp huyện, Chủ tịch Hội đồng;
- Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phó Chủ tịch Hội đồng;
- Các thành viên gồm lãnh đạo các Phòng: Tài chính - Kế hoạch, Kinh tế và Hạ tầng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và các cơ quan có liên quan.

Giúp việc cho Hội đồng thẩm định là Tổ công tác do Chủ tịch Hội đồng quyết định thành lập.

5. Cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm định, trình cấp thẩm quyền phê duyệt đối với phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Tổ chức phát triển quỹ đất và các tổ chức khác có chức năng làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện.

Hội đồng thẩm định, trình cấp thẩm quyền phê duyệt đối với phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện.

Điều 33. Thu hồi đất trong trường hợp đất thuộc diện Nhà nước thu hồi mà nhà đầu tư đã chủ động đề nghị và được phép thỏa thuận nhưng không đạt được sự thỏa thuận với người sử dụng đất; trách nhiệm của UBND các cấp trong trường hợp nhà đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất

Thu hồi đất trong trường hợp đất thuộc diện Nhà nước thu hồi mà nhà đầu tư đã chủ động đề nghị và được phép thỏa thuận nhưng không đạt được sự thỏa thuận với người sử dụng đất; trách nhiệm của UBND các cấp trong trường hợp nhà đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất thực hiện theo Điều 40, 41 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ.

Điều 34. Trình tự, thủ tục thực hiện thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất

Trình tự, thủ tục thực hiện thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất thực hiện theo Điều 25, Điều 29 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT và quy định hiện hành của UBND tỉnh.

Điều 35. Lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện theo Điều 30 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP và được quy định như sau:

1. Sau khi dự án đầu tư được xét duyệt hoặc chấp thuận thì Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án hoặc Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm lập và trình phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định hiện hành của Nhà nước và theo Quy định này.

2. Việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thành tiểu dự án riêng và tổ chức thực hiện độc lập được thực hiện theo Điều 21 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT:

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

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

3. Nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

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

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

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

d) Số tiền bồi thường, hỗ trợ;

đ) Việc bố trí tái định cư (Số hộ phải di chuyển chỗ ở; vị trí giao đất tái định cư; số tiền sử dụng đất nơi tái định cư phải nộp theo quy định);

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

g) Việc di dời mồ mả.

4. Kê khai, kiểm kê và xác định nguồn gốc đất đai:

Sau khi có thông báo thu hồi đất của cấp có thẩm quyền, Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư triển khai thực hiện việc kê khai, kiểm kê đất đai, tài sản gắn liền với đất và xác định nguồn gốc đất đai theo trình tự, thủ tục sau đây:

a) Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải triển khai việc phát tờ khai theo mẫu quy định, hướng dẫn kê khai, thu tờ khai và một số bản sao giấy tờ liên quan đến tính hợp pháp về đất đai, tài sản của người bị Nhà nước thu hồi đất để làm cơ sở lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

b) Người bị thu hồi đất tự kê khai theo mẫu tờ khai do Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phát và hướng dẫn;

c) Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực

hiện việc kiểm tra xác định nội dung kê khai và thực hiện kiểm kê đất đai, tài sản gắn liền với đất, xác định nguồn gốc đất đai theo trình tự sau:

- Kiểm tra tại hiện trường về diện tích đất bị thu hồi, tài sản trên đất bị thiệt hại và so sánh với nội dung người sử dụng đất đã kê khai. Việc kiểm tra, kiểm đếm tại hiện trường phải có sự tham gia của đại diện UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi; đại diện của những hộ gia đình có đất bị thu hồi và người có đất bị thu hồi. Kết quả kiểm đếm phải có chữ ký của người trực tiếp thực hiện kiểm đếm tại hiện trường, người bị thu hồi đất (hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật), người bị thiệt hại tài sản (hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật), cán bộ địa chính cấp xã, đại diện của những hộ gia đình có đất bị thu hồi, đại diện phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, thành phố (nếu phương án bồi thường do Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư huyện, thành phố lập) và đại diện của lãnh đạo Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Biên bản kiểm kê được lập thành hai (02) bản như nhau và giao cho người bị thu hồi đất một (01) bản ngay sau khi hoàn thành công tác kiểm kê;

- Phối hợp với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện, thành phố và UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi để xác định nguồn gốc sử dụng đất; xác định thời điểm xây dựng nhà, công trình; xác định các trường hợp được bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

- Lập danh sách gửi UBND cấp xã trình UBND cấp huyện phê duyệt loại đất, diện tích, chủ sử dụng đối với các thửa đất chưa có giấy tờ về quyền sử dụng đất làm căn cứ áp giá tính giá trị bồi thường.

5. Lập và lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

a) Lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

- Căn cứ vào kế hoạch về thời gian, di chuyển, bàn giao mặt bằng đã được xác định trong phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được phê duyệt. Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

- Phương án bồi thường bao gồm phần tổng hợp, thuyết minh và các biểu mẫu tính toán theo quy định hiện hành của Sở Tài nguyên và Môi trường và được chia làm 2 phần:

- + Phần thuyết minh gồm các nội dung: thông tin chung, căn cứ pháp lý, tổng hợp chung về đất đai, diện tích, số hộ phải di chuyển, giá trị bồi thường, định mức bồi thường, hỗ trợ cho từng đối tượng bị thu hồi đất; Phương án bố trí tái định cư, giá đất tính thu tiền sử dụng đất nơi tái định cư, giá bán nhà, số tiền người bị thu hồi đất phải nộp vào ngân sách Nhà nước do thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định, nêu cụ thể các trường hợp vướng mắc, phát sinh và đề xuất hướng xử lý cần được thảo luận để thống nhất và một số nội dung liên quan khác;

- + Phần bảng biểu: Được lập chi tiết, đầy đủ theo quy định, đảm bảo tính chính xác khi đưa số liệu ở hồ sơ kiểm kê vào bảng biểu tính toán...

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

- Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở UBND 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, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất bị thu hồi; đại diện của những hộ gia đình có đất bị thu hồi và đại diện của lãnh đạo Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

- Thời gian niêm yết ít nhất là hai mươi (20) ngày, kể từ ngày đưa ra niêm yết. Trong quá trình niêm yết Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm tiếp nhận ý kiến đóng góp, giải đáp thắc mắc; sau thời gian niêm yết 07 ngày, tổ chức họp dân giải quyết các vướng mắc.

c) Hoàn chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

- Hết thời hạn niêm yết và tiếp nhận ý kiến, Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm tổng hợp ý kiến đóng góp bằng văn bản, nêu rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác, kết quả xử lý tiếp nhận ý kiến; hoàn chỉnh lại phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và gửi phương án bồi thường đã hoàn chỉnh kèm theo văn bản đề nghị, hồ sơ pháp lý có liên quan và bảng tổng hợp ý kiến đóng góp có xác nhận của UBND cấp xã đến cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường theo quy định. Riêng đối với những phương án bồi thường có hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển hẳn chỗ ở thì phải có phương án bố trí tái định cư cụ thể (trong đó nhất thiết phải thể hiện đất tái định cư hiện hữu) mới được phê duyệt phương án bồi thường (trừ trường hợp có quy định riêng của UBND tỉnh và trường hợp hộ bị thu hồi đất để xây dựng khu tái định cư, nhưng được bố trí lại tại khu tái định cư);

- Trường hợp còn nhiều ý kiến không tán thành phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cần giải thích rõ hoặc xem xét, điều chỉnh trước khi chuyển cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường thẩm định hoặc Hội đồng thẩm định.

d) Hồ sơ gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc Hội đồng thẩm định đề nghị thẩm định bao gồm:

- Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết: 05 quyển;

- Văn bản thông báo niêm yết, kết thúc niêm yết, tổng hợp ý kiến đóng góp của Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: 05 bản;

- Văn bản đề nghị thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: 01 bản;

- Văn bản đề nghị của UBND cấp huyện nơi có đất bị thu hồi trên cơ sở đề nghị của Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

(đối với phương án do UBND tỉnh phê duyệt): 01 bản.

đ) Các hồ sơ, tài liệu nộp cùng với phương án bồi thường để phục vụ cho việc thẩm định, mỗi tài liệu 01 bộ, gồm:

- Bản đồ địa chính trích đo, bản đồ địa chính chỉnh lý, bản đồ địa chính trích lục đã được cơ quan có thẩm quyền ký duyệt;
- Bản tự kê khai của người bị thu hồi đất, biên bản kiểm kê đất đai và tài sản trên đất, bản vẽ hiện trạng nhà cửa, vật kiến trúc theo biểu mẫu quy định;
- Hồ sơ pháp lý về đất đai, nhà, vật kiến trúc;
- Xác nhận thời điểm xây dựng nhà, vật kiến trúc theo biểu mẫu quy định;
- Phiếu trưng cầu ý kiến về tái định cư đối với các trường hợp phải di chuyển chỗ ở theo biểu mẫu quy định;
- Bản sao sổ hộ khẩu;
- Xác nhận của UBND cấp xã về diện tích đất nông nghiệp được giao, tỷ lệ mất đất nông nghiệp theo quy định;
- Xác nhận nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất của UBND cấp xã đối với các trường hợp không có giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất theo biểu mẫu quy định;
- Xác nhận của UBND cấp xã về thời điểm sử dụng đất làm nhà ở đối với các trường hợp sử dụng đất trước ngày 18/12/1980 nhưng không có giấy tờ hợp pháp chứng minh theo biểu mẫu quy định;
- Xác nhận việc đăng ký đất đai (số 5b) theo Chỉ thị số 299/CT-TTg;
- Hồ sơ và các văn bản liên quan đến việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất chi tiết;
- Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh và xác nhận của cơ quan thuế về hoàn thành nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước;
- Giấy chứng nhận hộ nghèo đang còn giá trị tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường;
- Các giấy tờ liên quan đến việc hưởng chế độ trợ cấp của Nhà nước;
- Xác nhận thời điểm mai táng mộ của UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi;
- Văn bản xác định đất nông nghiệp trong khu dân cư hoặc không thuộc khu dân cư của UBND cấp huyện nơi có đất bị thu hồi theo quy định;
- Ý kiến của người bị thu hồi đất nông nghiệp về phương thức hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm;
- Hợp đồng thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước;
- Xác nhận không còn chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn của UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi;
- Xác nhận của UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi đối với đất công ích;
- Thông báo đơn giá gạo tẻ thường của Sở Tài chính theo quy định hiện

hành.

Điều 36. Quyết định thu hồi đất, thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, giao đất, cho thuê đất

Quyết định thu hồi đất, thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, giao đất, cho thuê đất thực hiện theo Điều 31 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP và được quy định cụ thể như sau:

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

2. Quyết định thu hồi đất:

a) Sau thời gian thông báo thu hồi đất theo quy định tại Điều 39 Luật Đất đai thì cơ quan tài nguyên và môi trường trình cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất;

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

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

c) Quyết định của UBND cấp huyện theo thẩm quyền ban hành về việc thu hồi đất đối với từng thửa đất có nội dung bao gồm tên, địa chỉ người bị thu hồi đất; số tờ bản đồ hoặc số của bản trích đo địa chính, số thửa, loại đất, diện tích (tính theo hồ sơ địa chính hoặc số liệu diện tích chính thức được xác định lại trong quá trình lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư);

d) Quyết định của UBND tỉnh ban hành về việc thu hồi đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có nội dung bao gồm diện tích đất thu hồi, tên, địa chỉ của người bị thu hồi đất và danh sách các thửa đất bị thu hồi và giao đất, cho thuê đất theo dự án cho chủ đầu tư trong cùng một quyết định;

đ) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Tờ trình của cơ quan tài nguyên và môi trường, cơ quan có thẩm quyền quyết định thu hồi đất có trách nhiệm xem xét, ký quyết định thu hồi đất;

e) Quyết định thu hồi đất phải được gửi đến người có đất bị thu hồi và được niêm yết tại trụ sở UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi trong suốt thời gian kể từ ngày UBND cấp xã nhận được quyết định đến thời điểm kết thúc việc thu hồi.

3. Công khai phương án cụ thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt:

Trong thời hạn không quá ba (03) ngày, kể từ ngày nhận được phương

án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được phê duyệt, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phối hợp với UBND cấp xã phổ biến 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, dự thảo Quyết định bồi thường chi tiết gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện trình UBND cấp huyện ban hành và gửi quyết định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được bồi thường. Trong Quyết định bồi thường chi tiết nêu rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, về bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và thời gian bàn giao đất đã bị thu hồi cho Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

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

a) 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 được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ. Khi chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người bị thu hồi đất, bị thiệt hại về tài sản phải lập đầy đủ chứng từ thanh toán và có ký xác nhận của người được bồi thường, hỗ trợ. Trường hợp người được nhận bồi thường, hỗ trợ uỷ quyền cho người khác nhận thay thì người được bồi thường, hỗ trợ phải làm giấy uỷ quyền có chứng thực chữ ký của UBND cấp xã nơi người đó cư trú. Toàn bộ chứng từ liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải thực hiện việc lưu giữ và quản lý theo quy định hiện hành;

b) Trường hợp bố trí tái định cư thì Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm phối hợp với UBND cấp huyện; UBND cấp xã 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. Đối với thửa đất bị thu hồi của người bố trí tái định cư chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở thì các khoản chi phí trong quá trình cấp Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở cho người được bố trí tái định cư phải chi trả. Trong trường hợp có sự thoả thuận giữa Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư 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;

c) 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 sau ba (03) lần thông báo và quá thời gian hai mươi (20) ngày thì Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phối hợp với UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi lập biên bản và gửi khoản tiền chi trả mà người bị thu hồi đất không nhận vào Ngân hàng gần nhất với lãi suất không kỳ hạn và giữ nguyên nhà tái định cư hoặc đất tái định cư để làm căn cứ cho việc giải quyết khiếu nại sau này (nếu có);

d) Trường hợp đất đang tranh chấp, người đồng quyền sử dụng đất chưa thỏa thuận được, chưa có quyết định giải quyết của cơ quan có thẩm quyền thì khoản kinh phí bồi thường, hỗ trợ đối với phần đất phải thu hồi, giao cho Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gửi vào Ngân hàng gần nhất với lãi suất không kỳ hạn và tiến hành giải phóng mặt bằng thực hiện dự án. Tiền bồi thường, hỗ trợ và lãi suất từ ngân hàng sẽ được chi trả trực tiếp theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật;

đ) Khi nhận tiền bồi thường, hỗ trợ người có đất bị thu hồi có trách nhiệm nộp bản gốc các giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có) cho Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để chuyển cho cơ quan tài nguyên và môi trường làm thủ tục thu hồi, chỉnh lý hồ sơ địa chính (gồm: Bản đồ địa chính, sổ địa chính hoặc cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất không bị thu hồi).

5. Quy định về bàn giao đất:

- Trong thời hạn không quá hai mươi (20) ngày, kể từ ngày được thanh toán xong tiền bồi thường, hỗ trợ thì người có đất bị thu hồi phải bàn giao đất cho Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Việc bàn giao đất giữa người có đất bị thu hồi với Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải lập thành biên bản và có xác nhận của UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi.

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

Điều 37. Cường chế thu hồi đất

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 và tái định cư theo quy định tại Điều 34, 35 và 36 của Quy định này;

b) Quá ba mươi (30) ngày, kể từ thời điểm phải bàn giao đất quy định tại khoản 5 Điều 36 của Quy định này 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 được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, 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 UBND cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đã có hiệu lực thi hành;

đ) Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế. Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối nhận quyết định cưỡng chế thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với UBND 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 38. Chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quy định tại Điều 26 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP và Điều 22 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT được quy định như sau:

a) Kinh phí tổ chức thực hiện và thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được tính bằng 2% tổng số kinh phí bồi thường, hỗ trợ của dự án; trường hợp tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ của dự án nhỏ hơn 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng) thì kinh phí tổ chức thực hiện và thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư là 5.000.000đ (năm triệu đồng), tổng kinh phí được phân phối như sau:

- Chi phí cho Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư 80%;

- Chi phí cho cấp huyện bằng 5% để tổ chức thực hiện các nhiệm vụ liên quan đến phương án bồi thường (trong đó: UBND cấp huyện bằng 2,5%; cơ quan tài nguyên và môi trường bằng 2,5% để tổ chức cập nhật hồ sơ địa chính theo quy định tại điểm đ khoản 4 Điều 36 của Quy định này);

- Chi phí cho cấp xã bằng 10% để thực hiện nhiệm vụ theo khoản 2 Điều 41 của Quy định này;

- Chi phí cho việc thẩm định được tính bằng 5%.

b) Đối với các dự án thực hiện trên các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn theo quy định của Ủy ban Dân tộc và hải đảo trên địa bàn tỉnh được quy định tại Quyết định số 106/2004/QĐ-TTg ngày 11/6/2004 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt danh sách các xã đặc biệt khó khăn vùng bãi ngang ven biển và hải đảo và Quyết định số 113/2007/QĐ-TTg ngày 20/7/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt xã hoàn thành mục tiêu chương trình phát triển kinh tế - xã hội các xã vùng đồng bào dân tộc, miền núi biên giới và vùng sâu, vùng xa giai đoạn 1999 - 2005, bổ sung các xã, thôn, bản vào diện đầu tư của Chương trình 135 giai đoạn II và xã vùng bãi ngang ven biển và hải đảo vào diện đầu tư của chương trình mục tiêu Quốc gia giảm nghèo giai đoạn 2006 -2010; dự án xây dựng công trình hạ tầng theo tuyến thì được tính bằng 3% tổng số kinh phí bồi thường, hỗ trợ của dự án; trường hợp tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ của dự án nhỏ hơn 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng) thì kinh phí tổ chức thực hiện và thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư là 5.000.000đ (năm triệu đồng), tổng kinh phí được phân phối như sau:

+ Chi phí cho Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư 82%;

+ Chi phí cho cấp huyện bằng 4% để tổ chức thực hiện các nhiệm vụ liên quan đến phương án bồi thường (trong đó: UBND cấp huyện bằng 2%; cơ quan tài nguyên và môi trường bằng 2% để tổ chức cập nhật hồ sơ địa chính theo quy định tại điểm đ khoản 4 Điều 36 của Quy định này);

+ Chi phí cho cấp xã bằng 10% để thực hiện nhiệm vụ theo khoản 2 Điều 41 của Quy định này;

+ Chi phí cho việc thẩm định được tính bằng 4%.

Sau khi phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm chuyển trả kinh phí cho cơ quan thẩm định phương án.

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

2. Thẩm định chi phí phục vụ cho công tác thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

a) Ủy quyền cho Giám đốc Sở Tài chính (đối với các phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt), Chủ tịch UBND huyện, thành phố (đối với các phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Chủ tịch UBND huyện, thành phố phê duyệt) quyết định mức chi cho từng nội dung chi mà Nhà nước chưa có quy định tiêu chuẩn, định mức như: Điều tra, khảo sát thực tế, lập phương án, phê duyệt phương án bồi thường, . . . phù hợp với đặc điểm, quy mô, tính chất của từng dự án và yêu cầu thực tế khi triển khai thực hiện, đồng thời có trách nhiệm thẩm định dự toán chi phí phục vụ cho công tác thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

b) Các Chủ dự án, Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm thanh quyết toán chi phí phục vụ cho công tác thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Chương VI

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 39. Trách nhiệm của Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Đối với Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án:

a) Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án có nhiệm vụ lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gửi cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm định hoặc Hội đồng thẩm định (nếu có) và tổ chức thực hiện khi phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Lập và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án đào tạo nghề, chuyển đổi ngành nghề, tạo việc làm đồng thời với phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

b) Trách nhiệm của các thành viên Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án:

- Chủ tịch Hội đồng chỉ đạo các thành viên Hội đồng thực hiện nhiệm vụ quy định tại điểm a khoản này;

- Chủ đầu tư có trách nhiệm giúp Chủ tịch Hội đồng thực hiện nhiệm vụ quy định tại điểm a khoản này; đảm bảo đủ kinh phí để chi trả kịp thời tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

- Đại diện của những hộ gia đình có đất bị thu hồi 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;

- 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 từng ngành.

c) Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án có trách nhiệm hướng dẫn, giải đáp thắc mắc về những vấn đề liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho người có đất bị thu hồi;

d) Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp lý của số liệu kiểm kê, tính hợp pháp của đất đai, tài sản được bồi thường, hỗ trợ hoặc không bồi thường, hỗ trợ, các chính sách hỗ trợ, tái định cư và tính chính xác giữa số liệu trong biên bản kiểm kê với phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã đề nghị phê duyệt; chi trả kịp thời tiền bồi thường, hỗ trợ cho đối tượng trong vùng dự án, quản lý lưu trữ hồ sơ, chứng từ theo quy định của pháp luật;

đ) Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án thực hiện một số nhiệm vụ khác theo quy định của UBND tỉnh.

2. Trách nhiệm của Tổ chức phát triển quỹ đất, tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (ngoài Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án):

a) Lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gửi cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm định và tổ chức thực hiện khi phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được cấp thẩm quyền phê duyệt;

b) Lập và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án đào tạo nghề, chuyển đổi ngành nghề, tạo việc làm đồng thời với phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

c) Hướng dẫn, giải đáp thắc mắc cho những người bị thu hồi đất về chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định;

d) Chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp lý, hợp lệ của hồ sơ, chứng từ; số liệu kiểm kê về diện tích các loại đất, tài sản được bồi thường, hỗ trợ hoặc không được bồi thường, hỗ trợ; đối tượng hỗ trợ; tính chính xác giữa số liệu

trong biên bản kiểm kê với phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã đề nghị phê duyệt; chi trả kịp thời tiền bồi thường, hỗ trợ cho đối tượng trong vùng dự án, quản lý lưu trữ hồ sơ, chứng từ theo quy định của pháp luật;

đ) Thực hiện một số nhiệm vụ khác theo quy định của UBND tỉnh.

3. Trách nhiệm của Tổ công tác ở cấp xã nơi có đất bị thu hồi:

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

b) 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;

c) Phối hợp cùng với Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giải quyết vướng mắc trong quá trình kiểm kê, lập phương án bồi thường;

d) Giám sát quá trình thực hiện việc bồi thường của Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

đ) Thực hiện một số nhiệm vụ khác theo quy định của UBND cấp huyện.

Điều 40. Trách nhiệm của Nhà đầu tư

1. Cử cán bộ tham gia với Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với tư cách là thành viên Thường trực.

Phối hợp với Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trong việc xây dựng phương án đào tạo nghề, chuyển đổi ngành nghề, tạo việc làm cho các hộ dân bị thu hồi đất canh tác thuộc Dự án thu hồi đất.

2. Đảm bảo đủ kinh phí để chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo đúng thời gian quy định, đảm bảo kinh phí cho hoạt động của Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của từng dự án.

3. Cam kết tuyển dụng lao động trong vùng dự án vào làm việc tại doanh nghiệp, đào tạo nghề tại chỗ (nếu có kế hoạch); cùng với địa phương chăm lo đời sống, giải quyết việc làm cho người lao động trong vùng dự án sau khi tái định cư phù hợp với khả năng và điều kiện của doanh nghiệp.

Điều 41. Trách nhiệm của UBND cấp huyện và UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi

1. Trách nhiệm của UBND cấp huyện:

a) Xây dựng quy chế phối hợp giữa chính quyền cơ sở với Chủ đầu tư, Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường với các cơ quan chuyên môn trong việc kiểm tra, xác nhận nguồn gốc và quá trình quản lý sử dụng đất, tài sản trên đất;

b) Huy động cả hệ thống chính trị trong việc vận động nhân dân chấp hành đường lối, chính sách pháp luật của Đảng và Nhà nước;

c) Chỉ đạo công tác tuyên truyền về chính sách bồi thường, hỗ trợ và 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; chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh về tiến độ và kết quả tổ chức thực hiện công tác giải phóng mặt bằng trên địa bàn;

d) Chỉ đạo Hội đồng bồi thường của dự án lập, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cùng với phương án đào tạo nghề, chuyển đổi ngành nghề, tạo việc làm;

đ) 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;

e) Thông báo thu hồi đất theo quy định, quyết định thu hồi đất đối với các hộ gia đình, cá nhân;

g) Phê duyệt các nội dung thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện như sau:

- Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phân cấp của UBND tỉnh;

- Dự toán chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định của UBND tỉnh.

h) Ban hành quyết định giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho từng tổ chức, hộ gia đình và cá nhân được bồi thường theo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được phê duyệt;

i) Trong thời gian không quá 10 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Tổ chức được giao nhiệm vụ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, UBND cấp xã, UBND cấp huyện ban hành quyết định phê duyệt ranh giới thửa đất ở ngoài cùng, thửa đất nông nghiệp trong khu dân cư để làm cơ sở tính hỗ trợ đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư;

k) Ban hành đơn giá các loại cây cối, hoa màu trên địa bàn huyện, thành phố mà không có trong bảng giá quy định của UBND tỉnh. Thời gian thực hiện không quá 10 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

l) Chỉ đạo phòng Tài nguyên và Môi trường thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi toàn bộ nhà, đất; chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu một phần nhà, đất; làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với đất tồn tại trong hành lang lưới điện (Nhà nước không thu hồi đất) theo thẩm quyền;

m) 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 chế theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền;

n) Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra đất đai theo quy định; hàng năm xây dựng chương trình, kiểm tra việc chấp hành pháp luật đất đai trên địa

bàn; giải quyết dứt điểm những vướng mắc tồn tại và các khiếu kiện, tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền;

o) Định kỳ hằng năm tổng hợp, báo cáo tình hình thẩm định, tình hình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn cho UBND tỉnh (qua sở Tài nguyên và Môi trường).

2. Trách nhiệm của UBND cấp xã:

a) Thành lập Tổ công tác theo từng dự án do lãnh đạo UBND cấp xã làm Tổ trưởng, lãnh đạo Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã làm Tổ phó, cán bộ địa chính và các thành viên là các Hội, đoàn thể cấp xã để phối hợp cùng với Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập phương án bồi thường và tổ chức vận động những người bị thu hồi đất thực hiện di chuyển, giải phóng mặt bằng đúng tiến độ và coi đây như là một nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội ở địa phương;

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

c) Phối hợp với Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện kiểm kê về đất đai, tài sản trên đất, xác nhận tính hợp pháp về đất đai và tài sản của người bị thu hồi đất; thống kê các số liệu về lao động, việc làm, nhu cầu đào tạo nghề, chuyển đổi ngành nghề, nhu cầu việc làm của các hộ dân bị thu hồi đất canh tác để lập phương án đào tạo nghề, chuyển đổi ngành nghề, tạo việc làm;

d) Phối hợp, tạo điều kiện hỗ trợ cho việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư cho người bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở và tạo điều kiện cho việc giải phóng mặt bằng;

đ) Thường xuyên kiểm tra phát hiện các hành vi lấn chiếm đất đai, sử dụng đất không đúng mục đích, chuyển mục đích sử dụng đất trái pháp luật.

Lập thủ tục xử lý vi phạm hành chính trên lĩnh vực đất đai đối với các hành vi coi nói, xây dựng mới nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng, vật nuôi sau thời điểm công bố chủ trương thu hồi đất và các trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích theo đúng quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính.

e) Xác nhận thời điểm xây dựng nhà, vật kiến trúc, số nhân khẩu của người bị thu hồi đất, nguồn gốc sử dụng đất, thời điểm sử dụng đất, đất có tranh chấp hay không, khi xây dựng có bị lập biên bản xử lý không, tổng diện tích đất nông nghiệp của từng chủ hộ bị ảnh hưởng, tỷ lệ phần trăm (%) đất nông nghiệp bị thu hồi so với tổng diện tích đất nông nghiệp và cây trồng chính hàng năm tại phạm vi thu hồi đất đối với trường hợp có nhiều loại cây trồng hàng năm khác nhau tại thời điểm kê khai, kiểm kê để làm cơ sở tính toán bồi thường, hỗ trợ theo quy định. Thời gian xác nhận các nội dung nêu trên không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Trước khi xác nhận, UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi phải thẩm tra,

xác minh và niêm yết công khai tại trụ sở UBND xã, phường, thị trấn và trụ sở khu dân cư nơi có đất bị thu hồi để nhân dân biết và tham gia ý kiến. Sau 10 ngày kể từ ngày niêm yết, nếu không có khiếu nại, tranh chấp hoặc ý kiến khác thì UBND cấp xã xác nhận và chịu trách nhiệm trước pháp luật về những nội dung đã xác nhận.

g) Phối hợp với Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi được cấp thẩm quyền phê duyệt đến từng chủ sử dụng nhà, đất bị thu hồi;

h) Niêm yết công khai các quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

i) Tập trung hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính; xác định đất công, đất chưa sử dụng do xã quản lý;

k) Giải quyết kịp thời những vướng mắc tồn tại và các khiếu kiện, tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền.

Điều 42. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành của tỉnh

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Chủ trì thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thuộc thẩm quyền phê duyệt của Chủ tịch UBND tỉnh;

b) Hướng dẫn việc xác định diện tích, loại đất, vị trí đất, điều kiện được bồi thường, đất không được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất và diện tích, vị trí lô đất tái định cư tối thiểu; 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 theo quy định;

c) Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra đất đai theo quy định; hàng năm xây dựng chương trình, kế hoạch thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật đất đai trên địa bàn; giải quyết dứt điểm những vướng mắc tồn tại và các tranh chấp đất đai;

d) Định kỳ hằng năm tổng hợp, báo cáo tình hình thẩm định, tình hình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn tỉnh cho UBND tỉnh, các Bộ, ngành, Trung ương;

đ) Chủ trì và 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 theo quy định.

2. Sở Tài chính:

a) Thẩm định giá các loại đất trên cơ sở đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường; các mức hỗ trợ, biện pháp hỗ trợ và tái định cư tại địa phương trình UBND tỉnh quyết định;

b) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt;

c) 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.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

a) Chủ trì phối hợp với Sở Tài chính cân đối và điều chỉnh nguồn vốn ngân sách đáp ứng kịp thời nhu cầu vốn cho bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và nhu cầu xây dựng khu tái định cư theo kế hoạch được UBND tỉnh giao;

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

4. Sở Xây dựng:

a) Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan trình UBND tỉnh phê duyệt vị trí, quy mô các khu tái định cư phù hợp với quy hoạch phát triển chung của tỉnh đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b) Hướng dẫn việc xác định quy mô, diện tích, tính 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, hỗ trợ theo quy định;

c) Xác định giá nhà và các công trình xây dựng gắn liền với đất để tính bồi thường trình UBND tỉnh phê duyệt;

d) Chủ trì phối hợp với các cơ quan chức năng xem xét tính hợp lý về 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; -

đ) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định những nội dung của phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư liên quan theo chức năng nhiệm vụ.

5. Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn:

a) Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan xây dựng đơn giá cây trồng, vật nuôi trên đất trình UBND tỉnh phê duyệt để làm căn cứ thực hiện;

b) Hướng dẫn các đơn vị, địa phương xác định mật độ các loại cây trồng và điều kiện để được bồi thường, hỗ trợ; các thủ tục liên quan đến thanh lý rừng;

c) Hướng dẫn các khoản hỗ trợ về giống cây trồng, vật nuôi, 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 trên diện tích được bồi thường bằng đất theo quy định tại khoản 6 Điều 19 của Quy định này;

d) Hướng dẫn cụ thể mức bồi thường đối với con vật nuôi (nuôi trồng thủy sản), muối đồng ruộng và các cây giống ươm do phải thu hoạch sớm chưa đến kỳ thu hoạch theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 16 của Quy định này;

đ) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định những nội dung của phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư liên quan theo chức năng nhiệm vụ.

6. Sở Công Thương: Thẩm định thiết kế dự toán chi phí tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt lại máy móc thiết bị, hệ thống điện sản xuất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuộc diện giải toả trình UBND tỉnh phê duyệt.

7. Sở Lao động - Thương binh và Xã hội:

a) Trên cơ sở hướng dẫn của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội và các Bộ, ngành Trung ương, chủ trì phối hợp với Sở Tài chính và các sở ngành liên quan xây dựng và trình UBND tỉnh chính sách đào tạo nghề, giải quyết việc làm cho người bị thu hồi đất canh tác;

b) Phối hợp, hướng dẫn các Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện Phương án đào tạo nghề, chuyển đổi ngành nghề, tạo việc làm cho người bị thu hồi đất canh tác. Chỉ đạo các cơ sở dạy nghề tham gia thực hiện công tác đào tạo nghề theo Phương án nêu trên;

c) Phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất, Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Quảng Ngãi, UBND các huyện, thành phố để nắm số liệu về lao động trong vùng dự án thu hồi đất và nhu cầu sử dụng lao động của các doanh nghiệp, các cơ sở sản xuất, kinh doanh trên địa bàn tỉnh; đề nghị các Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thông báo về Sở Lao động - Thương binh và Xã hội số liệu về lao động, việc làm của lao động thuộc dự án thu hồi đất. Trong kế hoạch đào tạo nghề hằng năm, thực hiện việc ưu tiên cho lao động bị thu hồi đất canh tác;

d) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định những nội dung của phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư liên quan theo chức năng, nhiệm vụ.

8. Cục Thuế Quảng Ngãi:

a) Chỉ đạo Chi cục Thuế cấp huyện cung cấp thông tin về mức thu nhập sau thuế, xác nhận việc thực hiện nghĩa vụ thuế của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị ngừng sản xuất kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất theo yêu cầu của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

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

9. Thanh tra tỉnh:

a) Hướng dẫn việc thực hiện giải quyết vướng mắc, tố cáo khiếu nại, tố cáo của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

b) Thẩm tra, xác minh khiếu nại, tố cáo của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật Khiếu nại, Luật Tố cáo;

c) Kiểm tra, đôn đốc UBND cấp huyện, các sở, ngành có liên quan trong việc giải quyết đơn thư khiếu nại, tố cáo có liên quan đến bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

d) Tiến hành thanh tra việc thực hiện công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định của Luật Thanh tra.

Điều 43. Khen thưởng, xử phạt

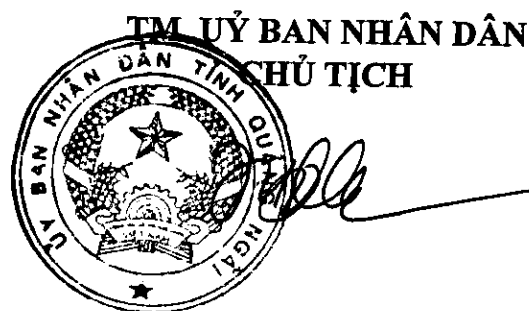
1. Người bị thu hồi đất; các tổ chức, cá nhân có thành tích trong công

tác bồi thường, giải phóng mặt bằng thì được khen thưởng theo quy định của Nhà nước. Chủ dự án đầu tư có thành tích trong công tác bồi thường, được đề nghị khen thưởng.

2. Các tổ chức, cá nhân làm công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng nếu có sai phạm đều bị xử lý kỷ luật, tùy theo mức độ vi phạm mà có thể bị xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự.

Điều 44. Đối với những dự án, hạng mục đã thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; những dự án, hạng mục đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc đang thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi Quyết định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, không áp dụng hoặc điều chỉnh theo Quy định này. Trường hợp đặc biệt, Chủ dự án đề xuất cụ thể với UBND huyện, thành phố nơi có dự án để xem xét trình UBND tỉnh quyết định.

Điều 45. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, phát sinh thì các cấp, các ngành báo cáo UBND tỉnh (qua Sở Tài nguyên và Môi trường) để xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.



Cao Khoa