

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Số: 23 /2015/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 5 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư
khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

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

Căn cứ Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng ngày 29 tháng 6 năm 2005, Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh ưu đãi người có công với cách mạng ngày 16 tháng 7 năm 2012;

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

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ quy định về khung giá đất;

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

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

Căn cứ Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước;

Căn cứ Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19 tháng 01 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước;

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

Căn cứ Thông tư số 39/2011/TT-BTC ngày 22 tháng 3 năm 2011 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung Thông tư số 83/2007/TT-BTC ngày 16 tháng 7 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19 tháng 01 năm 2007 và Thông tư số 175/2009/TT-BTC ngày 09 tháng 9 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung của Quyết định số 140/2008/QĐ-TTg ngày 21 tháng 10 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại các Tờ trình số 1448/TTr-TNMT-KTĐ ngày 11 tháng 3 năm 2015, số 1844/TNMT-KTĐ ngày 26 tháng 3 năm 2015 và số 2765/TNMT-KTĐ ngày 27 tháng 4 năm 2015; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Công văn số 825/STP-VB ngày 13 tháng 02 năm 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 2. Xử lý chuyển tiếp

1. Đối với những Dự án, hạng mục đã chi trả xong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 (ngày Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực thi hành) thì không áp dụng hoặc không điều chỉnh theo Quyết định này;

2. Đối với những Dự án đã có Quyết định thu hồi đất và Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì tiếp tục thực hiện theo Phương án đã được phê duyệt.

3. Đối với những Dự án đã có Quyết định thu hồi đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng đến ngày 01 tháng 7 năm 2014 chưa phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì giải quyết như sau:

a) Trường hợp thu hồi đất theo Điều 61 và Điều 62 Luật Đất đai năm 2013, chủ đầu tư đủ điều kiện quy định tại Khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013 thì được phép tiếp tục lập, thẩm định, phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ và Quy định ban hành kèm theo Quyết định này.

b) Trường hợp Dự án được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép thu hồi đất theo tiến độ thì Nhà nước tiếp tục thực hiện thu hồi đất đối với phần diện tích đất còn lại và lập, thẩm định, phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ và Quy định ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau mười (10) ngày kể từ ngày ký.

2. Quyết định này thay thế các Quyết định sau: thay thế Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 74/2006/QĐ-UBND ngày 17 tháng 5 năm 2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố về thủ tục kiểm kê bắt buộc hiện trạng khuôn viên nhà, đất và tài sản gắn liền trên đất để phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Thủ trưởng các Sở - ngành Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện, phường - xã, thị trấn, các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Xây dựng;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra VBQPPL-Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội Thành phố;
- TTUB: CT các PCT;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam Thành phố;
- Các Ban HĐND Thành phố;
- VPUB: Các PVP;
- Các Phòng CV, ĐTMT (5); TTCB;
- Lưu: VT, (ĐTMT/C) D. 465

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Hữu Tín

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

QUY ĐỊNH

**Về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước
thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 23 /2015/QĐ-UBND
ngày 15 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố)*

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại các Điều 61, 62 và Điều đ, e Khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP); Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (sau đây gọi là Nghị định số 47/2014/NĐ-CP); Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 02 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện (sau đây gọi là Nghị định số 14/2014/NĐ-CP); Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (sau đây gọi là Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT).

2. Trường hợp không thuộc phạm vi áp dụng Quy định này:

a) Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, nhà ở để thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp;

b) Nhà ở công vụ; nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn từ Ngân sách Nhà nước; ký túc xá sinh viên được đầu tư xây dựng bằng một phần hoặc toàn bộ nguồn vốn từ Ngân sách Nhà nước hoặc có nguồn gốc từ vốn Ngân sách Nhà nước do các cơ sở giáo dục đang quản lý; nhà ở sinh viên do Nhà nước đầu tư xây dựng theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ; nhà ở và nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí để ở từ ngày 19 tháng 01 năm 2007 trở về sau;

c) Cộng đồng dân cư xây dựng, chỉnh trang các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng bằng nguồn vốn do nhân dân đóng góp, Nhà nước hỗ trợ hoặc các nguồn vốn khác không thuộc ngân sách Nhà nước;

d) Đối với những trường hợp đất do tặng, hiến để Nhà nước sử dụng vào các mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

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

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai; tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Chương II BÒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VỀ ĐẤT

Điều 3. Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất
(thực hiện theo Điều 74 Luật Đất đai năm 2013)

1. Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 5 của Quy định này thì được bồi thường.

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

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

Điều 4. Việc xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất (thực hiện theo Điều 114 Luật Đất đai năm 2013, Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP và Điều 31, 32 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT).

Sau khi thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Ủy ban nhân dân quận - huyện được ủy quyền có trách nhiệm tổ chức khảo sát, điều tra hoặc thuê đơn vị tư vấn có chức năng thẩm định giá; tổ chức điều tra, khảo sát giá đất phổ biến trên thị trường để đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất, báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng các đơn vị liên quan xem xét, gửi Hội đồng Thẩm định giá đất Thành phố để thẩm định và trình duyệt theo quy định.

Điều 5. Điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (thực hiện theo Điều 75 Luật Đất đai năm 2013)

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 mà chưa được cấp, trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 8 của Quy định này; người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam mà có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định mà chưa được cấp.

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

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

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

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

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

Điều 6. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất (thực hiện theo Điều 82 Luật Đất đai năm 2013)

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

1. Các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 76 của Luật Đất đai năm 2013;
2. Đất được Nhà nước giao để quản lý;
3. Đất thu hồi trong các trường hợp quy định tại Điều 64 và các Điểm a, b, c và d Khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai năm 2013;
4. Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Điều 20, 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được xem xét hỗ trợ theo Điều 21 của Quy định này, trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 8 của Quy định này.

Điều 7. Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (thực hiện theo Điều 76 Luật Đất đai năm 2013, Điều 3 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP và Điều 3 Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT)

1. Đối tượng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng là các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 76 của Luật Đất đai năm 2013.

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

- a) Chi phí san lấp mặt bằng;
- b) Chi phí cải tạo làm tăng độ màu mỡ của đất, thau chua rửa mặn, chống xói mòn, xâm thực đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp;
- c) Chi phí gia cố khả năng chịu lực chống rung, sụt lún đất đối với đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh;
- d) Chi phí khác có liên quan đã đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất.

3. Điều kiện xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại: Chi phí đầu tư vào đất không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước; có hồ sơ, chứng từ chứng minh đã đầu tư vào đất;

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

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

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

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

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

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

Trong đó:

P: Chi phí đầu tư vào đất còn lại;

P1: Chi phí san lấp mặt bằng;

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

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

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

T1: Thời hạn sử dụng đất;

T2: Thời hạn sử dụng đất còn lại.

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

5. Công thức tính chi phí đầu tư vào đất còn lại quy định tại Khoản 4 Điều này thực hiện như sau:

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

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

6. Trường hợp chi phí đầu tư vào đất còn lại không có hồ sơ, chứng từ chứng minh thì được bồi thường theo quy định sau:

a) Đối với đất nông nghiệp:

- Đất trồng cây lâu năm: 50.000 đồng/m²;

- Đất trồng cây hàng năm khác: 40.000 đồng/m²;

b) Đối với đất nuôi trồng thủy sản:

- Nuôi trồng chuyên canh: 50.000 đồng/m²,
- Nuôi trồng bán chuyên canh: 30.000 đồng/m²,

c) Đối với đất làm muối: 11.400 đồng/m²

d) Đối với đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất: 25.000 đồng/m².

Điều 8. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân (thực hiện theo Điều 77 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 4 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP)

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

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

b) Đối với diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức quy định tại Điều 129 của Luật Đất đai năm 2013 thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại Điều 7 Quy định này.

2. Việc bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp do nhận chuyển quyền sử dụng đất vượt hạn mức trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 được thực hiện theo quy định sau đây:

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

b) Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp quy định tại Điểm a Khoản này nhưng không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định thì chỉ được bồi thường đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất nông nghiệp. Đối với phần diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất nông nghiệp thì không được bồi thường về đất nhưng được xem xét hỗ trợ chi phí đầu tư vào đất theo quy định tại Điều 7 của Quy định này;

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

3. Đối với đất nông nghiệp đã sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận theo quy định thì được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng, diện tích được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 129 của Luật Đất đai năm 2013.

Điều 9. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo (thực hiện theo Điều 78 Luật Đất đai năm 2013, Điều 5 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP)

1. Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 5 Quy định này thì được bồi thường về đất; mức bồi thường về đất được xác định theo thời hạn sử dụng đất còn lại.

2. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại Điều 7 của Quy định này nếu chi phí này không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước.

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

3. Việc bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo mà có đủ điều kiện bồi thường theo quy định tại Điều 5 của Quy định này được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với đất nông nghiệp sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 (ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành) có nguồn gốc không phải là đất do được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, đất do được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận đất theo quy định tại Điều 100 và Điều 102 của Luật Đất đai năm 2013 thì được bồi thường về đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 của Quy định này;

b) Đối với đất nông nghiệp sử dụng có nguồn gốc do được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có). Việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại để tính bồi thường thực hiện theo quy định tại Điều 7 của Quy định này.

4. Việc bồi thường, hỗ trợ cho các tổ chức sử dụng đất trong phạm vi lộ giới đã công bố được thực hiện như sau:

Tổ chức sử dụng đất có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng hợp pháp bằng tiền không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước, đất nằm trong lộ giới, không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (thời điểm nhận chuyển nhượng), nay Nhà nước thu hồi đất thì được hỗ trợ bằng đơn giá bồi thường đất nông nghiệp theo Phương án được phê duyệt của Dự án đó hoặc được hỗ trợ chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có) được tính theo quy định tại Điều 7 Quy định này. Trường hợp khi thực hiện Dự án mà Chủ đầu tư đã có cam kết bàn giao lại phần đất trong lộ giới không điều kiện cho Nhà nước khi thực hiện quy hoạch thì không xét hỗ trợ.

Trường hợp này chỉ được áp dụng khi tổ chức sử dụng đất không đưa giá trị nhận chuyển nhượng hoặc diện tích đất đó vào để được tính khấu trừ khi thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc đã hạch toán đưa vào chi phí đầu tư Dự án.

Điều 10. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở (thực hiện theo Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP, Điều 4 Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT quy định chi tiết Điều 79 Luật Đất đai năm 2013)

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

a) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố (không đủ điều kiện cấp phép xây dựng theo quy định) mà hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tái định cư;

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

2. Trường hợp trong hộ gia đình quy định tại Khoản 1 Điều này mà trong hộ có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở bị thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một thửa đất ở bị thu hồi thì giao Ủy ban nhân dân quận - huyện căn cứ tình hình thực tế để xem xét bán nhà tái định cư cho từng hộ đủ điều kiện tách hộ. Trường hợp có hoàn cảnh khó khăn thì được giải quyết trả chậm, trả góp theo quy định tại Khoản 4 Điều 42 Quy định này.

3. Hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều này mà không có nhu cầu bồi thường bằng đất ở hoặc bằng nhà ở tái định cư thì được Nhà nước bồi thường bằng tiền.

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

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

6. Trường hợp tái định cư trên diện tích đất còn lại của thửa đất có nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất

Việc chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở để tái định cư trong trường hợp thửa đất có nhà ở bị thu hồi còn diện tích đất nông nghiệp không được công nhận là đất ở quy định tại Khoản 5 Điều này được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Việc chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở để tái định cư trong trường hợp thửa đất có nhà ở bị thu hồi còn diện tích đất nông nghiệp không được công nhận là đất ở chỉ được thực hiện khi phần diện tích còn lại của thửa đất thu hồi đủ điều kiện được tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố.

b) Trường hợp phần diện tích còn lại của thửa đất có nhà ở bị thu hồi không đủ điều kiện được tách thửa theo quy định thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi hoặc người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng phần diện tích đất còn lại theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

c) Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với phần diện tích đất còn lại trong thửa đất có nhà ở không đủ điều kiện được phép tách thửa khi Nhà nước thu hồi đất phải được thể hiện trong Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

7. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất để thực hiện Dự án xây dựng nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 5 của Quy định này thì việc bồi thường thực hiện theo quy định sau đây:

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

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

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

Điều 11. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân (thực hiện theo Điều 80 Luật Đất đai năm 2013, Điều 7 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP)

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 5 của Quy định này thì được bồi thường về đất, cụ thể như sau:

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

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

Trong đó:

- T_{bt} : Số tiền được bồi thường;

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

- S : Diện tích đất thu hồi;

- T_1 : Thời hạn sử dụng đất;

- T_2 : Thời hạn sử dụng đất còn lại.

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

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất (trừ

trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều này) thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có) theo quy định tại Điều 7 của Quy định này.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất do thực hiện chính sách đối với người có công với cách mạng đang trực tiếp sử dụng đất thì được bồi thường về đất; việc bồi thường được thực hiện bằng cho thuê đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo thời hạn sử dụng đất còn lại.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất phi nông nghiệp khác có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài mà có đủ điều kiện được bồi thường theo quy định của pháp luật khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất theo giá đất ở.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà có nguồn gốc do lấn, chiếm, khi Nhà nước thu hồi đất nếu không có chỗ ở nào khác thì được Nhà nước giao đất ở mới có thu tiền sử dụng đất hoặc bán nhà ở tái định cư. Giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở; giá đất ở tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định.

Điều 12. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (thực hiện theo Điều 81. Luật Đất đai năm 2013, Khoản 2 Điều 5, Điều 8 và Khoản 5 Điều 34 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP)

1. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất nghĩa trang, nghĩa địa, khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 5 của Quy định này thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng; trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo thời hạn sử dụng đất còn lại.

2. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất thực hiện Dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng, khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường theo quy định sau đây:

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

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

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

3. Doanh nghiệp liên doanh sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 184 của Luật Đất đai năm 2013 khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 của Quy định này trong các trường hợp sau:

a) Đất do tổ chức kinh tế góp vốn theo quy định tại Điều 184 của Luật Đất đai năm 2013 có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước;

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

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

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

4. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, khi Nhà nước thu hồi đất nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 5 của Quy định này thì được bồi thường về đất theo thời hạn sử dụng đất còn lại.

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

6. Cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng đang sử dụng đất phi nông nghiệp, khi Nhà nước thu hồi đất mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 5 của Quy định này thì được bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định sau đây:

a) Đối với đất phi nông nghiệp sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không phải là đất có nguồn gốc do được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận theo quy định thì được bồi thường về đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 của Quy định này.

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

b) Đối với đất phi nông nghiệp có nguồn gốc do được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có). Việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại để tính bồi thường thực hiện theo quy định tại Điều 7 của Quy định này.

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

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

Điều 13. Bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đối với đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng đã nộp tiền để được sử dụng đất mà chưa được cấp Giấy chứng nhận (Thực hiện theo Điều 11 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP, Điều 7 Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT)

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

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

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

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

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

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

4. Giấy tờ xác định về việc đã nộp tiền để được sử dụng đất đối với trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004

a) Việc xác định đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất đối với trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 quy định tại Khoản 1, 2 Điều này phải căn cứ vào một trong các loại giấy tờ sau đây:

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

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

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

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

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

Điều 14. Bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất (Thực hiện theo Điều 12 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP)

Trường hợp thu hồi đất mà diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ thì được bồi thường theo quy định sau đây:

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

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

3. Nếu diện tích đất đo đạc thực tế lớn hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp xã) nơi có đất xác nhận diện tích nhiều hơn là do khai hoang hoặc nhận chuyển quyền của người sử dụng đất trước đó, đất đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp thì được bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế.

4. Đối với phần diện tích đất lớn hơn diện tích đất ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất mà diện tích đất lớn hơn là do hành vi lấn, chiếm mà có thì không được bồi thường về đất nhưng được xét hỗ trợ theo thời điểm sử dụng đất theo quy định tại Điều 21 Quy định này.

5. Việc bồi thường về tài sản gắn liền với đất trong trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều này thực hiện theo quy định tại Điều 23, 24, 25, 26 Quy định này.

Điều 15. Về bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất còn lại nhỏ ngoài ranh Dự án

Trường hợp diện tích đất ở còn lại của người sử dụng đất sau khi Nhà nước thu hồi không đủ điều kiện cấp giấy phép xây dựng theo quy định hoặc đất nông nghiệp còn lại nhỏ hơn quy định của Thành phố về hạn mức tách thửa không thể tiếp tục sản xuất nông nghiệp hoặc không đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất, nếu người bị thu hồi đất có yêu cầu Nhà nước thu hồi phần diện tích đất còn lại thì Ủy ban nhân dân quận, huyện thực hiện việc thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ phần diện tích này theo Phương án được phê duyệt của Dự án đang triển khai thực hiện. Chi phí bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích này được tính trong kinh phí bồi thường của Dự án, Ủy ban nhân dân quận - huyện hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý, sử dụng quỹ đất này theo quy định.

Điều 16. Bồi thường về đất cho người đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất (Thực hiện theo Điều 13 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP)

1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà người sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định mà đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quy định tại Điều 101 và Điều 102 của Luật Đất đai năm 2013, các Điều 20, 22, 23, 25, 27 và 28 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được bồi thường về đất.

2. Việc xác định thời điểm đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 1 Điều này là tại thời điểm có Thông báo thu hồi đất.

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

Điều 17. Bồi thường về đất đối với những người đang đồng quyền sử dụng đất (Thực hiện theo Điều 15 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP)

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

2. Việc phân chia tiền bồi thường về đất cho các đối tượng đồng sử dụng đất không thể phân chia hoặc chưa phân chia thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tự thỏa thuận, phân chia tiền bồi thường về đất. Trường hợp không thỏa thuận được thì các bên khởi kiện giải quyết tranh chấp tại Tòa án nhân dân theo thẩm quyền. Hội đồng bồi thường của Dự án có trách nhiệm xác định số tiền bồi thường đối với phần diện tích đồng quyền sử dụng, đồng thời cùng đại diện tổ chức, hộ gia đình, cá nhân lập thủ tục gửi tiền vào Ngân hàng theo quy định.

Điều 18. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các trường hợp thu hồi đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người (Thực hiện theo Điểm đ, e Khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 16 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP)

1. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người được thực hiện theo quy định tại Điều 10 của Quy định này.

2. Đối với trường hợp đất ở của hộ gia đình, cá nhân bị sạt lở, sụt lún bất ngờ toàn bộ diện tích thửa đất hoặc một phần diện tích thửa đất mà phần còn lại không còn khả năng tiếp tục sử dụng thì hộ gia đình, cá nhân được bố trí tái định cư bằng đất ở, nhà ở theo quy định sau đây:

a) Diện tích bố trí tái định cư là diện tích sử dụng thực tế nhưng không được vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định;

b) Việc nộp tiền sử dụng đất, miễn giảm tiền sử dụng đất và các ưu đãi khác thực hiện theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

3. Tiền bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất thu hồi để bố trí tái định cư được giải quyết như sau:

a) Ngân sách Nhà nước chi trả trong trường hợp thu hồi đất ở do thiên tai gây ra;

b) Doanh nghiệp chi trả trong trường hợp thu hồi đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người do doanh nghiệp do gây ra; trường hợp doanh nghiệp đã giải thể, phá sản thì tiền bồi thường, hỗ trợ do ngân sách Nhà nước chi trả.

Điều 19. Bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án đầu tư do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư (Thực hiện theo Điều 17 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP).

Việc bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án đầu tư do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư mà phải di chuyển cả cộng đồng dân cư, làm ảnh hưởng đến toàn bộ đời sống, kinh tế - xã hội, truyền thống văn hóa của cộng đồng; Dự án thu hồi đất liên quan đến nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện theo Khung chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được Thủ tướng Chính phủ quyết định và Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho toàn bộ Dự án đã được Bộ, ngành phê duyệt.

Căn cứ Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được Bộ, ngành phê duyệt, Ủy ban nhân dân Thành phố ủy quyền cho Ủy ban nhân dân quận - huyện sau khi đã có ý kiến chấp thuận bằng văn bản của Bộ, ngành có Dự án đầu tư; tổ chức thực hiện và quyết toán kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư với Bộ, ngành có Dự án đầu tư.

Điều 20. Bồi thường, hỗ trợ diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao (Thực hiện theo Điều 103 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP)

1. Đất vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất đang có nhà ở.

2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.

Trường hợp trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất được xác định bằng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở quy định tại Khoản 2 Điều 143 và Khoản 4 Điều 144 của Luật Đất đai năm 2013.

3. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.

4. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a) Đối với trường hợp đất ở có vườn, ao là hạn mức công nhận do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định;

b) Trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại Điểm a Khoản này thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở;

c) Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất.

5. Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 mà đất đã sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định theo mức quy định tại Khoản 4 Điều này; trường hợp đất đã sử dụng ổn định kể từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định theo mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại Khoản 2 Điều 143 và Khoản 4 Điều 144 của Luật Đất đai năm 2013.

6. Phần diện tích đất vườn, ao còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở theo quy định tại các Khoản 2, 3, 4 và 5 Điều này thì được xác định sử dụng vào mục đích hiện trạng đang sử dụng theo quy định tại Khoản 1 Điều 10 của Luật Đất đai năm 2013.

Điều 21. Hỗ trợ đối với trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất

Đối với những trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định tại Điều 5 và Điều 16 Quy định này thì căn cứ vào nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, lý do không đủ điều kiện, thời điểm đất đó được đưa vào sử dụng để xem xét hỗ trợ theo quy định sau:

1. Hỗ trợ về đất đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và không vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Khoản 7 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì tính hỗ trợ như sau:

a) Đối với đất ở:

- Trường hợp sử dụng đất quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được hỗ trợ về đất bằng 100% đơn giá đất ở để tính bồi thường, diện tích để tính hỗ trợ là diện tích đất ở thực tế sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố; phần diện tích đất ở vượt hạn mức (nếu có) được hỗ trợ bằng 100% đơn giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo Phương án được phê duyệt.

- Trường hợp sử dụng đất quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và những loại giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được hỗ trợ về đất bằng 100% đơn giá đất ở để tính bồi thường nhưng phải trừ nghĩa vụ tài chính theo mức thu quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 7 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, diện tích hỗ trợ là diện tích đất ở thực tế sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định; phần diện tích đất ở vượt hạn mức (nếu có) được hỗ trợ bằng 100% giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo Phương án được phê duyệt.

b) Đối với đất có công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp:

Trường hợp sử dụng đất quy định tại Điểm b Khoản 1 và Điểm b Khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được hỗ trợ về đất bằng 100% giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo Phương án được phê duyệt nhưng không vượt quá 10.000m²/hộ; ngoài ra còn được hỗ trợ chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại Điều 7 Quy định này.

c) Đối với đất sử dụng ổn định thuộc nhóm đất nông nghiệp từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004:

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp theo quy định tại Điểm a, b Khoản 5 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được hỗ trợ về đất bằng 100% giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo Phương án được phê duyệt đối với phần diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá 10.000m²/hộ. Đối với phần diện tích vượt hạn mức chỉ được tính hỗ trợ chi phí đầu tư vào đất còn lại theo Điều 7 của Quy định này.

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp thì cũng được giải quyết hỗ trợ về đất nông nghiệp (loại đất nông nghiệp trước khi chuyển đổi mục đích sử dụng) theo Phương án được phê duyệt nhưng không vượt quá 10.000m²/hộ. Đối với phần diện tích vượt hạn mức chỉ được tính hỗ trợ chi phí đầu tư vào đất còn lại theo Điều 7 của Quy định này.

d) Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất có những loại giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được hỗ trợ theo quy định Điểm a, b, c Khoản 1 Điều này.

2. Hỗ trợ về đất đối với trường hợp quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP mà không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai, nhưng không có văn bản ngăn chặn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

a) Hiện trạng là đất nông nghiệp:

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang theo quy định tại Khoản 4 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được hỗ trợ về đất bằng 100% giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo Phương án được phê duyệt đối với phần diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá 10.000m²/hộ. Đối với phần diện tích vượt hạn mức chỉ được tính hỗ trợ chi phí đầu tư vào đất còn lại theo Điều 7 của Quy định này.

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được hỗ trợ về đất bằng 100% giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo Phương án được phê duyệt đối với phần diện tích đất đang sử dụng thực tế nhưng không vượt quá 10.000m²/hộ; phần diện tích đất còn lại (nếu có) không tính hỗ trợ.

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được hỗ trợ về đất bằng 80% giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo Phương án được phê duyệt đối với phần diện tích đất đang sử dụng nhưng diện tích hỗ trợ không quá 10.000m²/hộ; phần diện tích đất còn lại (nếu có) không tính hỗ trợ.

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 không tính hỗ trợ.

b) Hiện trạng là đất ở:

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất vào mục đích đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì được hỗ trợ về đất bằng 40% đơn giá đất ở để tính bồi thường, diện tích hỗ trợ là diện tích đất ở thực tế sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố; phần diện tích đất ở vượt hạn mức (nếu có) được hỗ trợ bằng 60% giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo Phương án được phê duyệt đối với phần diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá 10.000m²/hộ; phần diện tích đất còn lại (nếu có) không tính hỗ trợ.

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất vào mục đích đất ở từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì được hỗ trợ về đất bằng 30% đơn giá đất ở để tính bồi thường, diện tích hỗ trợ là diện tích đất ở thực tế sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định; phần diện tích đất ở vượt hạn mức (nếu có) được hỗ trợ bằng 50% giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo Phương án được phê duyệt đối với phần diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá 10.000m²/hộ; phần diện tích đất còn lại (nếu có) không tính hỗ trợ.

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất vào mục đích đất ở từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 không tính hỗ trợ.

c) Đối với đất có hiện trạng là công trình xây dựng để sản xuất, kinh doanh thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân có vi phạm pháp luật đất đai từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì chỉ được hỗ trợ chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại Điều 7 của Quy định này.

3. Trường hợp đất có nguồn gốc là đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng đã lấn chiếm và tự chuyển mục đích sử dụng đất thì xử lý như sau:

a) Đối với các trường hợp đất lấn, chiếm có nguồn gốc là rạch nhánh, len lỏi trong các khu dân cư, không thuộc danh mục quản lý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và việc san lấp không làm ảnh hưởng đến việc tiêu thoát nước của khu vực thì tính hỗ trợ theo diện chiếm dụng đất ở, đất nông nghiệp theo thời điểm sử dụng đất theo quy định tại Điểm a, b, c Khoản 2 Điều này.

b) Đối với các trường hợp lấn chiếm, san lấp rạch vẫn còn chức năng tiêu thoát nước thì buộc khôi phục lại rạch và chỉ xem xét hỗ trợ theo diện nhà ở, công trình xây dựng không hợp pháp trên kênh, sông, rạch tại Điểm b Khoản 2 Điều 25 Quy định này.

4. Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp nhưng đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp phải xin phép theo quy định của pháp luật về đất đai; chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép, nhưng thực tế đã tự chuyển mục đích sử dụng làm nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 (quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) thì được tính hỗ trợ theo thời điểm sử dụng quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này.

5. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhà, đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại Điều 39 Quy định này hoặc bị giải tỏa nhiều lần, có hoàn cảnh khó khăn, không đủ điều kiện để tạo lập nơi ở mới thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện xem xét, đề xuất biện pháp hỗ trợ cụ thể trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định.

Điều 22. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất (Thực hiện theo Điều 83, 84 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 20, 21 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP)

1. Nguyên tắc hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất:

a) Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất ngoài việc được bồi thường theo quy định của Quy định này còn được Nhà nước xem xét hỗ trợ;

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

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

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

b) Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp; thu hồi đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ của hộ gia đình, cá nhân mà phải di chuyển chỗ ở;

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

d) Hỗ trợ khác.

3. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất:

a) Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà không có đất nông nghiệp để bồi thường thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền còn được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm.

Trường hợp người được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm trong độ tuổi lao động có nhu cầu được đào tạo nghề thì được nhận vào các cơ sở đào tạo nghề; được tư vấn hỗ trợ tìm kiếm việc làm, vay vốn tín dụng ưu đãi để phát triển sản xuất, kinh doanh.

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ mà nguồn thu nhập chính là từ hoạt động kinh doanh dịch vụ, khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì được vay vốn tín dụng ưu đãi để phát triển sản xuất, kinh doanh; trường hợp người có đất thu hồi còn trong độ tuổi lao động thì được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm.

c) Căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm, Ủy ban nhân dân quận - huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm cho người có đất thu hồi là đất nông nghiệp, đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ. Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm được lập và phê duyệt đồng thời với Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Trong quá trình lập Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm, Ủy ban nhân dân quận - huyện phải tổ chức lấy ý kiến và có trách nhiệm tiếp thu, giải trình ý kiến của người có đất thu hồi.

4. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp:

Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản 1 Điều 19 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân là cán bộ, công nhân viên của nông trường quốc doanh, lâm trường quốc doanh đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thời việc được hưởng trợ cấp) khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền đối với diện tích đất nông nghiệp thu hồi còn được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm theo Phương án đào tạo nghề được phê duyệt hoặc hỗ trợ bằng tiền không quá 05 lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất của địa phương đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp thu hồi; diện tích được hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp.

Mức hỗ trợ cụ thể sẽ do Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định trên cơ sở đề xuất của Ủy ban nhân dân quận - huyện khi trình duyệt giá đất nông nghiệp để tính bồi thường.

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

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

6. Giao Sở Lao động - Thương binh và Xã hội phối hợp Ủy ban nhân dân quận - huyện hướng dẫn lập và thực hiện Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại Khoản 3, 4, 5 Điều này.

Chương III **BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VỀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

Điều 23. Nguyên tắc bồi thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất (Thực hiện theo Điều 88, 89 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 9 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP)

1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi Nhà nước thu hồi đất phải tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới theo Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành; trường hợp tháo dỡ một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới theo Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư

xây dựng công trình do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành; trường hợp phần còn lại của nhà ở, công trình vẫn bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì bồi thường theo thiệt hại thực tế.

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

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

Điều 24. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường tài sản gắn liền với đất (Thực hiện theo Điều 92 Luật Đất đai năm 2013)

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

2. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập từ sau khi có Thông báo thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

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

Điều 25. Bồi thường, hỗ trợ nhà ở, công trình và vật kiến trúc khác thuộc sở hữu của các hộ gia đình, cá nhân

1. Về bồi thường:

a) Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ thì được tính bồi thường bằng 100% giá trị xây dựng theo Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành.

b) Nhà ở, công trình xây dựng trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất ở theo quy định tại Điều 5, 16 Quy định này và xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì được tính bồi thường bằng 100% giá trị xây dựng theo Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư xây dựng công trình.

c) Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần mà phần còn lại không còn sử dụng được thì bồi thường cho toàn bộ nhà, công trình; trường hợp nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần, nhưng vẫn tồn tại và sử dụng được phần còn lại thì bồi thường phần giá trị công trình bị phá dỡ và chi phí để sửa chữa, hoàn thiện như sau: nhà ở phải phá dỡ một phần, ranh giải tỏa cất sàn và dầm ở giữa hai cột chịu lực thì được tính bồi thường phần vật kiến trúc từ ranh giải tỏa vào đến cột chịu lực gần nhất của công trình kiến trúc phải phá dỡ; ngoài ra còn được hỗ trợ thêm 50% đơn giá xây dựng (theo đơn giá áp dụng cho công trình bị giải tỏa) nhân (x) với diện tích mặt dựng của công trình để sửa chữa, hoàn thiện.

2. Về hỗ trợ:

Việc hỗ trợ đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân giải quyết như sau:

a) Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân không đủ điều kiện bồi thường về đất ở nhưng được tính hỗ trợ theo quy định tại Điều 21 Quy định này, tùy theo thời điểm xây dựng, được hỗ trợ như sau:

- Trường hợp được hỗ trợ về đất theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 21 và xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 được hỗ trợ bằng 80% giá trị xây dựng theo Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành.

- Trường hợp chỉ được hỗ trợ về đất theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 21 thì mức hỗ trợ tương ứng với mức hỗ trợ về thời điểm sử dụng đất, cụ thể:

+ Nhà ở, công trình xây dựng khác trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, được xét hỗ trợ bằng 70% giá trị xây dựng;

+ Nhà ở, công trình xây dựng khác trong thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 được xét hỗ trợ bằng 50% giá trị xây dựng;

+ Nhà ở, công trình xây dựng khác trong thời gian từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 được xét hỗ trợ bằng 30% giá trị xây dựng.

b) Hỗ trợ đối với nhà ở, công trình xây dựng không hợp pháp trên kênh, sông, rạch; kể cả nhà xây dựng một phần trên đất, một phần trên kênh rạch.

Đối với trường hợp chỉ được hỗ trợ về đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 21 Quy định này thì Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Dự án lập Phương án theo Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành để giải quyết mức hỗ trợ di dời như sau:

- Đối với nhà ở, công trình xây dựng từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và phải di dời toàn bộ thì hỗ trợ bằng 70% giá trị xây dựng;

- Đối với nhà ở, công trình xây dựng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và phải di dời toàn bộ thì hỗ trợ bằng 50% giá trị xây dựng;

- Đối với nhà, công trình xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì hỗ trợ bằng 30% giá trị xây dựng.

- Diện tích xây dựng để tính hỗ trợ là diện tích sử dụng thực tế, nhưng không quá 100m²/hộ, phần còn lại (nếu có) không tính hỗ trợ.

c) Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 trở về sau không tính hỗ trợ.

3. Đối với nhà ở, công trình cấp phép tạm:

a) Nhà ở, công trình khác của hộ gia đình, cá nhân xây dựng được cấp phép xây dựng tạm theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 8 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 68/2010/QĐ-UBND ngày 14 tháng 9 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố về giấy phép xây dựng tạm và Chủ đầu tư phải cam kết và thực hiện tháo dỡ không điều kiện nhà ở, công trình xây dựng khi Nhà nước triển khai thực hiện quy hoạch, có thời hạn trong kỳ quy hoạch, nhưng khi chưa hết thời hạn quy hoạch mà thu hồi đất để thực hiện Dự án thì được hỗ trợ theo quy định sau:

- Đối với nhà được cấp giấy phép xây dựng tạm trên nền đất cũ (như hiện trạng cũ) hoặc đất có mục đích sử dụng là đất ở (đã được công nhận trước đó) thì hỗ trợ bằng 80% giá trị xây dựng theo Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư xây dựng công trình;

- Trường hợp, trong giấy phép xây dựng hoặc quy hoạch sử dụng đất không có thời hạn thực hiện quy hoạch thì được hỗ trợ bằng 80% giá trị xây dựng;

- Đối với nhà được cấp giấy phép xây dựng tạm trên các loại đất khác thì hỗ trợ bằng 60% giá trị xây dựng.

b) Trường hợp xây dựng tạm theo Điều 2, 3 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 21/2013/QĐ-UBND ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định chi tiết một số nội dung về cấp phép xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh thì xử lý về hỗ trợ đối với nhà ở và công trình xây dựng theo quy định của Quyết định số 21/2013/QĐ-UBND.

c) Trường hợp xây dựng có thời hạn theo Điều 2 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 27/2014/QĐ-UBND ngày 04 tháng 8 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh thì xử lý về hỗ trợ đối với nhà ở và công trình xây dựng theo quy định của Quyết định số 27/2014/QĐ-UBND.

4. Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thương mại, dịch vụ, sản xuất phi nông nghiệp được hỗ trợ theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 21 Quy định này mà có nhà xưởng, công trình, vật kiến trúc phục vụ cho mục đích kinh doanh thì bồi thường, hỗ trợ nhà xưởng theo quy định tại Điều 26 Quy định này.

5. Nhà ở, công trình xây dựng khác theo quy định tại Khoản 1, 2, 3 Điều này sau khi kiểm đếm và xác nhận diện tích, hiện trạng sử dụng hoặc đã chi trả tiền thì chủ sử dụng tự tháo dỡ, bàn giao mặt bằng trống và được sử dụng toàn bộ vật liệu bị phá dỡ. Trường hợp chủ sử dụng không tự tổ chức tháo dỡ, bàn giao mặt bằng trống thì Hội đồng bồi thường của Dự án tổ chức tháo dỡ theo quy định và thu hồi vật liệu bị phá dỡ (nếu có) để thanh lý thu tiền nộp vào ngân sách Nhà nước.

Điều 26. Bồi thường, hỗ trợ nhà, công trình và vật kiến trúc của các cơ quan, đơn vị Nhà nước và tổ chức khác đang sử dụng

1. Nhà xưởng, công trình, vật kiến trúc khác của các tổ chức xây dựng hợp pháp hoặc có giấy tờ hợp lệ:

a) Trường hợp nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc khác khi bị thu hồi có thể tháo dỡ và di chuyển lắp đặt lại thì bồi thường 100% chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và chi phí hao hụt trong quá trình tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt do Hội đồng bồi thường của Dự án xác định trên cơ sở dự toán được lập theo quy định do tổ chức bị ảnh hưởng đề nghị.

b) Trường hợp nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc khác khi bị thu hồi không thể tháo dỡ, di chuyển và lắp đặt lại thì tính bồi thường, hỗ trợ như sau:

- Trường hợp di dời toàn bộ thì tính bồi thường bằng 100% mức thiệt hại thực tế (mức thiệt hại thực tế được xác định bằng tỷ lệ phần trăm (%) chất lượng còn lại của nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc đó nhân (x) với diện tích sàn xây dựng, nhân (x) với đơn giá xây dựng mới theo Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành. Trường hợp mức thiệt hại thực tế của nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc được tính bồi thường thấp dưới 60% giá trị xây dựng mới thì được hỗ trợ thêm để tổng mức bồi thường, hỗ trợ bằng 60% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình đang sử dụng.

- Nhà, xưởng, công trình chỉ phá dỡ một phần, mà phần còn lại không còn sử dụng được thì tính bồi thường cho toàn bộ nhà, xưởng, công trình; nhà, xưởng, công trình chỉ phá dỡ một phần nhưng còn sử dụng lại được thì tính bồi thường phần giá trị nhà, xưởng, công trình bị phá dỡ theo quy định nêu trên và được hỗ trợ thêm chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của nhà, xưởng, công trình trước khi bị tháo dỡ. Mức chi phí hỗ trợ thêm này do Hội đồng bồi thường của Dự án xác định trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện quyết định, nhưng tổng mức bồi thường và hỗ trợ thêm không quá 100% giá trị xây dựng mới của phần nhà, xưởng, công trình bị phá dỡ.

c) Đối với nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc khác của Doanh nghiệp Nhà nước đã cổ phần hóa thì được tính bồi thường, hỗ trợ như sau:

- Trường hợp có thể di dời được thì tính bồi thường theo quy định tại Điểm a Khoản này;

- Trường hợp không thể di dời được thì tính bồi thường, hỗ trợ như sau:

+ Nếu mức thiệt hại thực tế của nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc được tính bồi thường theo quy định tại Điểm b Khoản này nhỏ hơn giá trị tài sản đã đưa vào giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa thì tính bồi thường theo giá trị tài sản đã đưa vào giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa.

+ Nếu mức thiệt hại thực tế của nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc được tính bồi thường theo quy định tại Điểm b Khoản này lớn hơn giá trị tài sản đã đưa vào giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa thì tính bồi thường theo Điểm b Khoản này.

2. Nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc khác của các tổ chức xây dựng không có giấy tờ hợp lệ:

a) Trường hợp khi xây dựng phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không vi phạm hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật và xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004:

- Nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc khác khi bị thu hồi có thể tháo dỡ và di chuyển lắp đặt lại thì hỗ trợ bằng 80% chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và hao hụt trong quá trình tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt do Hội đồng bồi thường của Dự án xác định trên cơ sở dự toán được lập theo quy định do tổ chức bị ảnh hưởng đề nghị.

- Nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc khác khi bị thu hồi không thể tháo dỡ và di chuyển lắp đặt lại thì tính hỗ trợ bằng 80% của mức bồi thường, hỗ trợ quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này.

b) Trường hợp khi xây dựng vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, vi phạm hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật và xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004:

- Nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc khác khi bị thu hồi có thể tháo dỡ và di chuyển lắp đặt lại thì hỗ trợ bằng 60% chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và hao hụt trong quá trình tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt do Hội đồng bồi thường của Dự án xác định trên cơ sở dự toán được lập theo quy định do tổ chức bị ảnh hưởng đề nghị.

- Nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc khác khi bị thu hồi không thể tháo dỡ và di chuyển lắp đặt lại thì tính hỗ trợ bằng 40% của mức bồi thường, hỗ trợ quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này.

c) Trường hợp nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc khác khi xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thông báo không được phép xây dựng hoặc xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau thì không được bồi thường, không được hỗ trợ, tổ chức có công trình xây dựng trái phép đó buộc phải tự tháo dỡ và tự chịu chi phí phá dỡ trong trường hợp cơ quan có thẩm quyền thực hiện phá dỡ.

3. Căn cứ các quy định tại Khoản 1, 2 Điều này, Hội đồng bồi thường của Dự án xác định chi phí bồi thường, hỗ trợ khi di dời như sau:

a) Đối với các loại tài sản có trong Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành để tính bồi thường: Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Dự án tổ chức kiểm kê, điều tra hiện trạng, tính chất pháp lý, xác định

khối lượng tài sản bị thiệt hại hoặc phải di dời và chi phí bồi thường, hỗ trợ về tài sản theo chính sách, Phương án bồi thường, hỗ trợ được duyệt theo quy định;

b) Đối với các loại tài sản mang tính chất chuyên ngành không có trong Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành: Giao Sở Xây dựng chịu trách nhiệm hướng dẫn thực hiện.

4. Hội đồng bồi thường của Dự án chịu trách nhiệm xác định giá trị vật tư thu hồi đối với nhà, xưởng, vật kiến trúc khác và khấu trừ ngay trong hồ sơ dự toán chi phí bồi thường, hỗ trợ cho tổ chức bị di dời; tổ chức bị di dời được sử dụng lại toàn bộ vật tư, thiết bị sau khi đã khấu trừ giá trị thu hồi vào dự toán chi phí bồi thường, hỗ trợ; trường hợp tổ chức bị di dời từ chối, không yêu cầu sử dụng lại toàn bộ vật tư thu hồi thì không khấu trừ, Hội đồng bồi thường của Dự án chịu trách nhiệm tổ chức thu hồi vật tư và thanh lý nộp vào ngân sách Nhà nước theo quy định.

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

a) Trường hợp chỉ bị thu hồi một phần diện tích đất và phá dỡ một phần công trình kiến trúc, giao Hội đồng bồi thường của Dự án lập dự toán chi phí phá dỡ và xây dựng lại mới tương ứng với hiện trạng kết cấu xây dựng cũ hoặc chi trả bằng tiền để tổ chức bị ảnh hưởng tự xây dựng lại tương ứng với hiện trạng kết cấu xây dựng cũ bị phá dỡ.

Trường hợp chi phí phá dỡ và xây dựng lại mới tương đương với chi phí bồi thường, hỗ trợ theo Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành thì tính bồi thường, hỗ trợ theo quy định và chi trả bằng tiền để tổ chức bị ảnh hưởng tự xây dựng lại tương ứng với hiện trạng kết cấu xây dựng cũ bị phá dỡ.

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

6. Đối với các công trình văn hóa, di tích lịch sử, nhà thờ, đình, chùa... và các cơ sở tôn giáo thuộc Thành phố hoặc Trung ương quản lý phải di dời theo quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố, Hội đồng bồi thường của Dự án lập Phương án bồi thường, hỗ trợ di dời báo cáo, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt. Trường hợp có vướng mắc thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện báo cáo, đề xuất trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét quyết định.

7. Trường hợp cơ quan, đơn vị và tổ chức khác đang sử dụng nhà, công trình có nguồn gốc thuộc sở hữu Nhà nước cho thuê lại thì tự giải quyết chấm dứt Hợp đồng với bên thuê, chỉ xem xét, giải quyết việc hỗ trợ giá trị vật kiến trúc và tài sản khác trên đất (nếu có cơ sở) cho cơ quan, đơn vị và tổ chức khác được Nhà nước cho thuê nhà, công trình.

8. Các công trình xây dựng bị hư hỏng, phải phá dỡ xây dựng mới theo Dự án hay các công trình có nguy cơ sụp đổ trên địa bàn Thành phố, theo mọi hình thức sở hữu theo quy định của pháp luật được thực hiện theo quy định tại Quyết định số 52/2005/QĐ-UB ngày 30 tháng 3 năm 2005 và các văn bản điều chỉnh, bổ sung có liên quan của Ủy ban nhân dân Thành phố.

9. Toàn bộ số tiền bồi thường, hỗ trợ về nhà, xưởng, công trình xây dựng khác được chi trả trực tiếp cho đơn vị (trừ các trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 5 Điều này) để đầu tư tại cơ sở mới theo Dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 27. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi (Thực hiện theo Điều 90 Luật Đất đai năm 2013)

1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với cây trồng thì việc bồi thường thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với cây hàng năm, mức bồi thường được tính bằng giá trị sản lượng của vụ thu hoạch. Giá trị sản lượng của vụ thu hoạch được tính theo năng suất của vụ cao nhất trong 03 năm trước liền kề của cây trồng chính tại địa phương và giá trung bình tại thời điểm thu hồi đất;

b) Đối với cây lâu năm, mức bồi thường được tính bằng giá trị hiện có của vườn cây theo giá ở địa phương tại thời điểm thu hồi đất mà không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất;

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

d) 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 bồi thường theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây; tiền bồi thường được phân chia cho người quản lý, chăm sóc, bảo vệ theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

Giá trị cây trồng, hoa màu các loại được tính theo Biểu giá cây trồng, hoa màu do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành.

2. Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với vật nuôi là thủy sản thì việc bồi thường thực hiện theo quy định sau đây:

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

b) Đối với vật nuôi là thủy sản mà tại thời điểm thu hồi đất chưa đến thời kỳ thu hoạch thì được bồi thường thiệt hại thực tế do phải thu hoạch sớm; trường hợp có thể di chuyển được thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại do di chuyển gây ra nhưng mức bồi thường tối đa không vượt quá 30% tổng giá trị bồi thường đối với vật nuôi.

Điều 28. Bồi thường, hỗ trợ chi phí di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất (Thực hiện theo Điều 91 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 23 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP)

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

2. Mức bồi thường cụ thể như sau:

a) Đối với nhà, công trình xây dựng dạng lắp ghép thì được bồi thường chi phí tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt, chi phí hao hụt trong quá trình tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt bằng 30% đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương;

b) Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc đang sử dụng đất hợp pháp khi Nhà nước thu hồi mà phải di chuyển cơ sở sản xuất, kinh doanh thì được hỗ trợ chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt lại hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất; Chủ đầu tư hoặc tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập dự toán hoặc thuê đơn vị tư vấn lập dự toán chi phí di dời, lắp đặt, xây dựng lại và trình Chủ tịch Hội đồng bồi thường của Dự án phê duyệt để làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ; Chi phí thuê tư vấn được tính vào kinh phí phục vụ công tác bồi thường của Dự án (kinh phí 2%).

3. Đối với nhà, công trình xây dựng không thuộc đối tượng quy định tại Điểm a, Khoản 2 Điều này khi di chuyển khỏi chỗ ở cũ đến chỗ ở mới thì được bồi thường chi phí di chuyển như sau:

a) Đối với hộ gia đình, cá nhân di chuyển chỗ ở cũ đến chỗ ở mới hoặc phải tháo dỡ toàn bộ nhà ở thì được bồi thường 6.000.000 đồng/hộ. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có các loại giấy tờ chứng minh được chuyển đến cư trú tại các tỉnh, thành phố khác thì được bồi thường di chuyển 10.000.000 đồng/hộ.

b) Hộ gia đình, cá nhân đang thuê nhà ở không phải là nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ chi phí di chuyển tài sản. Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện căn cứ vào tình hình thực tế để quyết định mức hỗ trợ cho phù hợp, nhưng không vượt quá mức hỗ trợ theo quy định tại Điểm a Khoản này.

4. Người bị thu hồi đất ở đủ điều kiện bố trí tái định cư hoặc tháo dỡ toàn bộ nhà, trong thời gian chờ (bố trí vào khu tái định cư hoặc xây dựng nhà ở mới) được bố trí vào nhà ở tạm hoặc hỗ trợ tiền thuê nhà ở; thời gian và mức hỗ trợ cụ thể theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Điều 29. Bồi thường tài sản khác (công trình hạ tầng kỹ thuật)

1. Về nguyên tắc bồi thường:

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

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

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

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

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

2. Bố cục, nội dung Phương án bồi thường, hỗ trợ:

a) Nêu các cơ sở pháp lý liên quan đến Dự án đầu tư, các hồ sơ liên quan đến công trình hạ tầng kỹ thuật phải di dời; tóm tắt quy mô, hiện trạng của công trình. Nêu cụ thể về giá trị đầu tư ban đầu và giá trị đã khấu hao theo sổ sách của công trình phải di dời đến thời điểm thực hiện việc di dời.

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

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

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

- (2) là chi phí di dời tạm nếu có.

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

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

3. Về tổ chức thực hiện:

a) Chủ đầu tư Dự án chịu trách nhiệm:

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

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

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

- Xem xét, trình Sở quản lý chuyên ngành xét duyệt dự toán chi phí bồi thường, hỗ trợ do đơn vị quản lý chuyên ngành lập theo đúng quy định tại Khoản 1, 2 Điều này;

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

b) Đơn vị quản lý chuyên ngành của công trình hạ tầng kỹ thuật cần di dời có trách nhiệm:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Phê duyệt dự toán chi phí bồi thường, hỗ trợ công trình hoặc hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật do chủ đầu tư trình trong vòng hai mươi (20) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ; Quyết định phê duyệt dự toán của các Sở quản lý chuyên ngành kỹ thuật là cơ sở để cấp phát, thanh quyết toán (khoán gọn) kinh phí bồi thường, hỗ trợ di dời các công trình hạ tầng kỹ thuật.

d) Giao các Sở quản lý chuyên ngành hướng dẫn, thẩm định, phê duyệt dự toán chi phí bồi thường, hỗ trợ di dời và lắp đặt các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định hiện hành của Nhà nước về quản lý các Dự án đầu tư, cụ thể:

- Sở Giao thông vận tải: thẩm định và phê duyệt đối với công trình giao thông và công trình cấp, thoát nước, chiếu sáng đô thị;

- Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn: thẩm định và phê duyệt đối với công trình thủy lợi, đê điều, nông - lâm - ngư - nghiệp;

- Sở Công Thương: thẩm định và phê duyệt đối với công trình điện;

- Sở Tài nguyên và Môi trường: thẩm định và phê duyệt đối với công trình xử lý nước thải, xử lý chất thải (bãi chứa, bãi chôn lấp rác);

- Sở Thông tin và Truyền thông: thẩm định và phê duyệt đối với công trình công nghệ thông tin, bưu chính, viễn thông, tháp thu, phát sóng viễn thông, truyền thanh, truyền hình.

4. Đối với các hạng mục di dời lưới điện thuộc các Dự án chính có tính chất cấp bách hoặc các Dự án có yêu cầu phối hợp triển khai đồng bộ, lưới điện và trạm biến áp của các doanh nghiệp và các hạng mục di dời, nâng cao lưới điện cao thế, chủ đầu tư của các Dự án chính có trách nhiệm thực hiện theo hình thức di dời - tái lập. Sau khi di dời - tái lập lưới điện, chủ đầu tư của các Dự án chính có trách nhiệm bàn giao cho ngành điện và yêu cầu ngành điện trích khấu hao hoàn trả ngân sách Thành phố phần giá trị chênh lệch giữa lưới điện di dời - tái lập và lưới điện hiện trạng theo quy định (trừ lưới điện và trạm biến áp của các doanh nghiệp và lưới điện cao thế).

5. Phí thẩm định hồ sơ bồi thường: được lấy bằng phí thẩm định hoặc thẩm tra thiết kế công trình xây dựng theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.

6. Trường hợp có hệ thống điện thoại, đồng hồ nước, đồng hồ điện, cáp truyền hình, Internet (thuê bao), giếng nước được bồi thường như sau:

- a) Điện thoại (thuê bao): bồi thường theo mức giá lắp đặt mới do đơn vị cung cấp dịch vụ Thông báo hoặc chi phí di dời do đơn vị cung cấp dịch vụ thực hiện;

- b) Các loại điện kế chính một (01) pha và ba (03) pha: bồi thường theo Bảng chiết tính của các Điện lực khu vực;

Điện kế phụ (tự câu lại): chủ sử dụng tự thu hồi, không tính bồi thường, không tính hỗ trợ;

- c) Đồng hồ nước (thuê bao): bồi thường theo mức giá lắp đặt mới hoặc chi phí di dời do đơn vị quản lý cấp nước thực hiện;

Đồng hồ nước phụ (tự câu lại): chủ sử dụng tự thu hồi, không tính bồi thường, không tính hỗ trợ;

- d) Cáp truyền hình, Internet: bồi thường theo mức giá lắp đặt mới hoặc chi phí di dời do cơ quan cung cấp dịch vụ thực hiện.

đ) Giếng nước khoan, giếng nước đào thủ công: bồi thường theo chi phí thực tế tại địa phương.

(Mức giá cụ thể từng thời điểm do Hội đồng bồi thường của Dự án xác định theo mức giá do cơ quan đơn vị quản lý chuyên ngành cung cấp).

Điều 30. Về bồi thường, hỗ trợ bốc mộ, di chuyển, xây dựng mới mồ mã (Thực hiện theo Điều 18 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP)

Việc bồi thường chi phí đào, bốc, di chuyển, xây dựng mới và các chi phí hợp lý khác có liên quan trực tiếp, theo quy định sau:

1. Ủy ban nhân dân quận - huyện căn cứ vào quy hoạch tại địa phương để bố trí địa điểm an táng theo quy định. Ngoài ra, hộ gia đình di chuyển mồ mã về khu đất do Nhà nước bố trí còn được bồi thường chi phí như sau:

a) Bồi thường, hỗ trợ chi phí đào, bốc, di chuyển mồ mã:

- Mộ đất : 5.000.000 đồng/mộ;
- Mộ xây thường, đá ong : 6.000.000 đồng/mộ;
- Mộ xây bán kiên cố : 8.000.000 đồng/mộ;
- Mộ xây kiên cố : 10.000.000 đồng/mộ;
- Mộ cốt cải táng : 4.000.000 đồng/mộ;

b) Đối với mộ đặc biệt kiên cố hoặc có kiến trúc phức tạp thì được xem xét, xác định mức bồi thường, hỗ trợ di dời hợp lý cho từng trường hợp và do Hội đồng bồi thường của Dự án đề xuất trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện quyết định.

2. Trường hợp không có quỹ đất để an táng hoặc gia đình tự lo đất di chuyển mồ mã thì ngoài phần bồi thường di chuyển theo Khoản 1 Điều này, hộ gia đình được hỗ trợ thêm chi phí về đất đai là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng)/mộ.

3. Hỗ trợ về đất và chi phí cải táng:

Đối với mộ chôn phân tán trong đất khuôn viên của hộ gia đình và mộ chôn tập trung trong nghĩa địa của dòng họ, gia tộc thì tính hỗ trợ về đất như sau:

a) Đối với phần đất mộ nằm trong khuôn viên nhà ở thì được tính hỗ trợ bằng 60% đơn giá đất ở để tính bồi thường.

b) Đối với mộ chôn trên các loại đất khác thì hỗ trợ bằng 30% đơn giá đất ở để tính bồi thường.

Diện tích tính hỗ trợ là diện tích thực tế nhưng không vượt quá 4m²/mộ, ngoài ra, còn được được hỗ trợ thêm chi phí cải táng theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

4. Đối với mộ không xác định được thân nhân thì Hội đồng bồi thường của Dự án Hợp đồng với cơ sở mai táng tổ chức bốc mộ, cải táng (sau thời hạn 36 Tháng báo bốc mộ) theo chi phí thực tế và quản lý tro cốt theo quy định.

Điều 31. Bồi thường, hỗ trợ thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ (Thực hiện theo Điều 10 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP)

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

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

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

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

Trong đó:

Tbt: Tiền bồi thường thiệt hại;

G1: Giá đất ở tính bình quân mỗi m²;

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

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

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

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

Trong đó:

Tbt: Tiền bồi thường thiệt hại;

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

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

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

2. Bồi thường, hỗ trợ thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ

a) Bồi thường, hỗ trợ đối với đất trong hành lang an toàn lưới điện:

- Diện tích đất ở và các loại đất khác có đủ điều kiện được bồi thường trong cùng thửa với đất ở trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không thuộc diện Nhà nước không thu hồi đất mà không làm thay đổi mục đích sử dụng đất nhưng bị hạn chế khả năng sử dụng, thì chủ sử dụng đất được bồi thường thiệt hại (một lần) về đất bằng 80% đơn giá bồi thường về đất cùng loại.

- Đối với các trường hợp đất ở không đủ điều kiện theo quy định tại Điểm a Khoản này, được xem xét hỗ trợ bằng 30% so với trường hợp đủ điều kiện.

- Đối với đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không thì chủ sử dụng đất được hỗ trợ bằng 30% giá bồi thường đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất theo Phương án được phê duyệt do hạn chế khả năng sử dụng đất theo quy định tại Khoản 2, Điều 19 Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 02 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện.

b) Bồi thường đối với nhà ở, công trình trong hành lang an toàn lưới điện:

- Diện tích nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không, được xây dựng trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất, trước ngày Thông báo thực hiện Dự án công trình lưới điện cao áp được cấp có thẩm quyền phê duyệt, được bồi thường, hỗ trợ thiệt hại bằng 70% đơn giá xây dựng mới do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành;

- Trường hợp nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân được xây dựng trên đất không đủ điều kiện bồi thường về đất ở, trước ngày Thông báo thực hiện Dự án công trình lưới điện cao áp được cấp có thẩm quyền phê duyệt, được bồi thường, hỗ trợ thiệt hại bằng 30% đơn giá xây dựng mới do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành.

c) Bồi thường, hỗ trợ đối với cây trồng trong và ngoài hành lang bảo vệ an toàn khi xây dựng đường dây dẫn điện trên không:

- Cây trồng có trước khi Thông báo thu hồi đất thực hiện Dự án và trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không, nếu phải chặt bỏ và cấm trồng mới theo quy định tại Khoản 3 Điều 12 Nghị định số 14/2014/NĐ-CP thì được bồi thường theo quy định tại Khoản 1 Điều 27 Quy định này.

- Cây trồng có trước khi Thông báo thu hồi đất thực hiện Dự án và trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không thuộc loại không phải chặt bỏ và cấm trồng mới theo quy định tại Khoản 3, Điều 12 Nghị định số 14/2014/NĐ-CP hoặc cây ngoài hành lang có nguy cơ vi phạm khoảng cách an toàn quy định tại Khoản 2, Điều 12 Nghị định số 14/2014/NĐ-CP thì đơn vị quản lý vận hành có quyền kiểm tra, chặt tỉa cây để đảm bảo an toàn cho đường dây dẫn điện trên không và được hỗ trợ một lần, mức hỗ trợ bằng 30% mức bồi thường đối với cây cùng loại.

3. Đối với các trường hợp hạn chế khả năng sử dụng đất hoặc hạn chế xây dựng do xây dựng đường cao tốc, công trình giao thông ngầm hoặc các hạn chế khác theo quy định của công trình được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì được bồi thường theo quy định tại Điểm a, b, c Khoản 2 Điều này. Trường hợp có vướng mắc thì Ủy ban nhân dân quận - huyện báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định.

4. Diện tích đất ở được bồi thường do hạn chế khả năng sử dụng là diện tích đất ở thực tế trong hành lang an toàn.

5. Hỗ trợ chi phí di chuyển:

Ngoài việc được bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại Điểm a, b, c Khoản 2 Điều này, nếu chủ sở hữu nhà ở tự tìm được đất ở mới và có nguyện vọng di chuyển khỏi hành lang an toàn lưới điện, thì tự thực hiện việc di chuyển và được hỗ trợ chi phí di chuyển theo Quy định này.

6. Kinh phí thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại Điều này từ nguồn vốn đầu tư của chủ đầu tư công trình.

Chương IV **BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ ĐỐI VỚI NHÀ Ở** **THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC**

Điều 32. Trường hợp di dời, giải tỏa nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước
(Thực hiện theo Điều 14 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP)

Trước khi thực hiện việc thu hồi đất theo quy định để thực hiện Dự án, Ủy ban nhân dân quận - huyện có trách nhiệm phối hợp với Công ty Quản lý Nhà hoặc đơn vị bố trí nhà ban hành Thông báo hoặc Quyết định về chấm dứt việc cho thuê, bố trí nhà; người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước được bồi thường, hỗ trợ theo quy định sau:

1. Việc bồi thường nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước bị thu hồi thực hiện theo quy định như sau:

a) Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước (nhà thuê hoặc nhà do tổ chức tự quản) nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ, thì người đang thuê nhà không được bồi thường đối với diện tích nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và diện tích coi nội trái phép, nhưng được bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp bằng 100% giá trị xây dựng theo Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành.

b) Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước bị phá dỡ được thuê nhà ở tại nơi tái định cư; giá thuê nhà là giá thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước; nhà thuê tại nơi tái định cư được Nhà nước bán cho người đang thuê theo quy định của Chính phủ về bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê, với giá bán áp dụng như giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước đối với phần diện tích ghi trong Hợp đồng thuê nhà ở cũ, đối với phần diện tích tăng thêm thì áp dụng giá bán bảo đảm thu hồi vốn đầu tư xây dựng. Trường hợp đặc biệt không có nhà tái định cư để bố trí thì người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước được hỗ trợ bằng tiền để tự lo chỗ ở mới; mức hỗ trợ bằng 60% giá trị đất và 60% giá trị nhà đang thuê.

c) Diện tích đất để tính bồi thường, hỗ trợ:

- Diện tích để tính hỗ trợ theo diện tích sử dụng thực tế hoặc diện tích được ghi trong giấy tờ được cấp, được giao nhưng không quá hạn mức giao đất ở theo quy định; phần diện tích vượt hạn mức cũng được hỗ trợ như phần diện tích trong hạn mức, nhưng phải trừ đi tiền sử dụng đất theo quy tại Điểm c Khoản 3 Điều 3 của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP;

- Trường hợp trong giấy tờ hợp pháp, hợp lệ không ghi rõ diện tích hoặc diện tích thực tế sử dụng khác với diện tích ghi trên giấy tờ thì cơ quan, đơn vị quản lý căn nhà phải xác nhận lại diện tích cụ thể để làm cơ sở tính hỗ trợ, nhưng không quá hạn mức giao đất ở theo quy định; phần diện tích vượt hạn mức (nếu có) không tính hỗ trợ;

- Đối với phần diện tích có nguồn gốc lấn, chiếm, căn cứ vào hiện trạng, thời điểm sử dụng đất để xem xét hỗ trợ theo quy định tại Khoản 2 Điều 21 Quy định này.

2. Đối với trường hợp nhà do các cơ quan, đơn vị bố trí để ở sai công năng, không đúng thẩm quyền:

a) Đối với nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đã bố trí sử dụng để ở từ trước ngày 27 tháng 11 năm 1992 (kể cả trường hợp nhà ở này đã được cải tạo, xây dựng lại bằng nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước và các hộ đang thuê nhà ở đó tiếp tục được bố trí thuê sau ngày 27 tháng 11 năm 1992) và đối với nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng đã bố trí để ở từ ngày 27 tháng 11 năm 1992 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 (kể cả trường hợp nhà ở này đã được cải tạo, xây dựng lại bằng nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước và các hộ đang thuê được tiếp tục bố trí thuê sau ngày 19 tháng 01 năm 2007); đồng thời, đối với nhà có nguồn gốc không phải là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng để ở trước ngày 27 tháng 11 năm 1992 thì nhà ở này phải bảo đảm các điều kiện: Khu đất đã bố trí làm nhà ở đó có khuôn viên độc lập hoặc có thể tách biệt khỏi khuôn viên trụ sở, cơ quan; nhà ở có lối đi riêng, không che chắn mặt tiền trụ sở, cơ quan, không ảnh hưởng đến không gian, cảnh quan xung quanh; cơ quan, đơn vị không có nhu cầu sử dụng và nhà ở này phù hợp với quy hoạch sử dụng đất ở tại địa phương đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, cơ quan, đơn vị không có nhu cầu sử dụng diện tích nhà ở này phải chuyển giao cho Ủy ban nhân dân Thành phố quản lý thì thực hiện theo Điểm b Khoản 1 Điều này.

b) Diện tích đất để tính hỗ trợ là diện tích được ghi trong quyết định tạm cấp, tạm giao hay Hợp đồng thuê nhà, giấy cấp nhà.

Trường hợp quyết định tạm cấp, tạm giao, giấy cấp nhà, Hợp đồng thuê nhà không ghi rõ diện tích khi bố trí sử dụng thì diện tích đất để tính hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế nhưng không quá 80m²/hộ (không hỗ trợ diện tích có nguồn gốc lấn, chiếm), phần diện tích còn lại (nếu có) không xét hỗ trợ.

3. Đối với nhà, đất thuộc sở hữu tư nhân do Nhà nước bán hóa giá:

a) Phần diện tích nằm ngoài lộ giới: tính bồi thường, hỗ trợ theo quy định.

b) Phần diện tích nằm trong lộ giới:

- Trường hợp trước đây Nhà nước không bán, không hóa giá đối với phần diện tích đất nằm trong lộ giới, nay nếu thu hồi không tính bồi thường, hỗ trợ;

- Trường hợp trước đây Nhà nước đã bán hóa giá đối với phần diện tích đất nằm trong lộ giới theo phương thức nào thì nay tính bồi thường lại theo phương thức đó (được quy đổi thành tiền tại thời điểm chi trả).

c) Trường hợp nhà bị giải tỏa có diện tích hiện tại chênh lệch lớn hơn so với diện tích khi mua hóa giá trước đây do sai sót đo đạc không chính xác, không xác định phần diện tích đất, ranh đất trên chủ quyền thì phần diện tích nhà ở, đất ở chênh lệch này được tính hỗ trợ như trường hợp người đang thuê sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước. Việc hỗ trợ này phải theo nguyên tắc đã sử dụng ổn định, không tranh chấp, không lấn, chiếm.

4. Trường hợp sử dụng nhà ở quy định tại Khoản 1, 2 Điều này mà cơ quan có thẩm quyền về kiểm định chất lượng công trình xây dựng xác định bị hư hỏng nghiêm trọng, xuống cấp có nguy cơ sập đổ thì người đang thuê nhà ở phải chấp hành yêu cầu di chuyển người và tài sản ra khỏi nhà ở và khu vực nhà có ảnh hưởng để bảo đảm an toàn tính mạng và tài sản.

Trong thời gian cải tạo, phá dỡ để xây dựng lại mà bên thuê nhà không tự lo được chỗ ở thì cơ quan quản lý nhà hoặc chủ đầu tư Dự án có trách nhiệm bố trí nơi ở khác cho người thuê bảo đảm các điều kiện về sử dụng nhà ở. Bên thuê được bố trí tái định cư tại nhà ở đã được cải tạo, xây dựng lại theo Hợp đồng thuê nhà ký kết với đơn vị quản lý vận hành nhà ở hoặc bố trí tái định cư theo quy định.

Chương V

CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ

Điều 33. Hỗ trợ suất tái định cư tối thiểu đối với trường hợp thu hồi đất ở mà phải di chuyển chỗ ở (Thực hiện theo Điều 27 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP)

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

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

2. Trường hợp được hỗ trợ tại Khoản 1 Điều này mà tự lo chỗ ở thì được hỗ trợ số tiền bằng khoản chênh lệch giữa giá trị suất tái định cư tối thiểu và số tiền được bồi thường về đất.

Điều 34. Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất khi Nhà nước thu hồi đất
(Thực hiện theo Điều 19 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP)

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

a) Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất nông nghiệp khi thực hiện Nghị định số 64/CP ngày 27 tháng 9 năm 1993 của Chính phủ ban hành Quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp; Nghị định số 85/1999/NĐ-CP ngày 28 tháng 8 năm 1999 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp và bổ sung việc giao đất làm muối cho hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài; giao đất lâm nghiệp khi thực hiện Nghị định số 02/CP ngày 15 tháng 01 năm 1994 của Chính phủ ban hành Quy định về việc giao đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp; Nghị định số 163/1999/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 1999 của Chính phủ về việc giao đất, cho thuê đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

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

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

d) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ) của các nông, lâm trường quốc doanh khi Nhà nước thu hồi mà thuộc đối tượng là cán bộ, công nhân viên của nông, lâm trường quốc doanh đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp đang trực tiếp sản xuất nông, lâm nghiệp; hộ gia đình, cá nhân nhận khoán đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó;

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

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

a) Đối với hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất thuộc đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều này đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận theo quy định (trừ trường hợp quy định tại Điểm b Khoản này);

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ) của các nông trường, lâm trường quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều này thì phải có Hợp đồng giao khoán sử dụng đất.

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

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

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

b) Diện tích đất thu hồi quy định tại Điểm a Khoản này được xác định theo từng Quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền;

c) Mức hỗ trợ bằng tiền là 500.000 đồng/một nhân khẩu/tháng áp dụng cho quy định tại các Điểm a và b Khoản này.

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

a) Hộ gia đình, cá nhân được bồi thường bằng đất nông nghiệp thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, bao gồm: Hỗ trợ giống cây trồng, giống vật nuôi cho sản xuất nông nghiệp, các dịch vụ khuyến nông, khuyến lâm, dịch vụ bảo vệ thực vật, thú y, kỹ thuật trồng trọt, chăn nuôi và kỹ thuật nghiệp vụ đối với sản xuất, kinh doanh dịch vụ công thương nghiệp;

b) Đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều này thì được hỗ trợ ổn định sản xuất bằng tiền với mức bằng 30% một năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 03 năm liền kề trước đó.

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

thuế được căn cứ vào thu nhập sau thuế do đơn vị kê khai tại báo cáo tài chính, báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cuối mỗi năm đã gửi cơ quan Thuế.

Số ngày thực tế ngừng sản xuất, kinh doanh do tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với các cơ quan liên quan và Ủy ban nhân dân cấp xã xác định.

5. Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản của các nông, lâm trường quốc doanh thuộc đối tượng quy định tại Điểm d, Khoản 1 Điều này thì được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất theo hình thức bằng tiền.

6. Người lao động do tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều này thuê lao động theo Hợp đồng lao động thì được áp dụng hỗ trợ chế độ trợ cấp ngừng việc theo quy định của pháp luật về lao động; tùy vào tình hình thực tế, Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quyết định thời gian trợ cấp ngừng việc nhưng không quá 06 tháng. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thông qua người sử dụng lao động để chi tiền hỗ trợ chế độ trợ cấp ngừng việc cho người lao động.

Điều 35. Hỗ trợ chi phí di chuyển chỗ ở khi thu hồi đất đối với gia đình chính sách

Hộ gia đình chính sách có Giấy chứng nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ như sau:

1. Bà Mẹ Việt Nam Anh hùng, Anh hùng Lực lượng Vũ trang nhân dân, Anh hùng Lao động: 6.000.000 đồng/hộ.

2. Thương binh, gia đình liệt sĩ (cha mẹ, vợ, chồng, con là liệt sĩ): 4.000.000 đồng/hộ.

3. Gia đình có công với Cách mạng, gia đình Cách mạng lão thành, gia đình cán bộ hưu trí và các đối tượng đang hưởng trợ cấp xã hội thường xuyên khác: 2.000.000 đồng/hộ.

4. Trường hợp trong một hộ gia đình có nhiều đối tượng chính sách được hưởng như nêu trên thì chỉ tính một mức hỗ trợ của đối tượng có mức hỗ trợ cao nhất.

Điều 36. Hỗ trợ di chuyển cho các trường hợp sử dụng nhà ở, đất ở không đủ điều kiện được bồi thường, hỗ trợ

1. Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhà ở, đất ở không đủ điều kiện được bồi thường (kể cả trường hợp người đang có Hợp đồng thuê nhà không thuộc sở hữu Nhà nước), bị thu hồi và phải di dời, chỉ được xem xét hỗ trợ chi phí di chuyển quy định tại Điều 28 Quy định này.

2. Đối với tổ chức: Trường hợp sử dụng đất không đủ điều kiện được bồi thường, hỗ trợ về nhà, đất và phải di dời toàn bộ thì được xem xét hỗ trợ chi phí di chuyển, hỗ trợ ngừng sản xuất kinh doanh, hỗ trợ tiền lương ngừng việc theo Quy định này.

Điều 37. Mức thưởng cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chấp hành tốt việc di dời

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chấp hành bàn giao mặt bằng trước và đúng thời hạn theo quy định sẽ được thưởng bằng tiền như sau:

1. Trường hợp bị thu hồi toàn bộ:

a) Đối với tổ chức (không tính thưởng đối với các cơ quan Nhà nước và đơn vị hành chính sự nghiệp): Được thưởng 10.000đ/m² đất có xây dựng nhà xưởng, nhà làm việc bị thu hồi, nhưng tối đa không quá 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng/tổ chức và tối thiểu không thấp hơn 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng/tổ chức.

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi nhà ở, đất ở: 15.000.000 đồng/lần;

c) Đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất nông nghiệp: tính bằng 50% theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này.

2. Trường hợp bị thu hồi một phần:

a) Đối với tổ chức: tính bằng 50% theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này.

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi nhà ở, đất ở: tính bằng 50% theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này.

c) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi một phần đất nông nghiệp: tính bằng 50% theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều này.

3. Đối với trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi nhiều loại đất trong cùng Dự án thì được thưởng mức cao nhất trong các mức quy định tại Khoản 1 và 2 Điều này.

4. Các trường hợp thưởng theo quy định tại các Khoản 1 và 2 Điều này chỉ áp dụng cho việc di chuyển và bàn giao mặt bằng trước và đúng tiến độ quy định.

Điều 38. Hỗ trợ đối với đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không đủ điều kiện bồi thường về đất và hộ gia đình, cá nhân thuê, đấu thầu quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn

1. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn không được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, nhưng được hỗ trợ bằng mức giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo Phương án được phê duyệt; tiền hỗ trợ được nộp vào ngân sách Nhà nước và được đưa vào dự toán ngân sách hàng năm của xã, phường, thị trấn; tiền hỗ trợ chỉ được sử dụng để đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng, sử dụng vào mục đích công ích của cấp xã nơi bị thu hồi đất theo đúng quy định.

2. Hộ gia đình, cá nhân thuê, nhận đầu thầu sử dụng đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn thì không được bồi thường về đất, chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có) theo quy định tại Điều 7 Quy định này hoặc được hỗ trợ tối đa không quá mức hỗ trợ tại Khoản 3 Điều này; kinh phí hỗ trợ được trích từ số tiền hỗ trợ cho ngân sách Ủy ban nhân dân cấp xã theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

3. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 75 của Luật Đất đai năm 2013 thì được hỗ trợ 10% mức giá bồi thường đất nông nghiệp theo Phương án được phê duyệt đối với diện tích đang sử dụng (trừ trường hợp đã được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại Điều 7 Quy định này).

Chương VI TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 39. Suất tái định cư tối thiểu (Thực hiện theo Điều 27 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP)

1. Hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện tái định cư theo quy định Khoản 1 Điều 42 Quy định này mà số tiền được bồi thường, hỗ trợ nhỏ hơn giá trị một suất tái định cư tối thiểu thì được hỗ trợ khoản chênh lệch đó; trường hợp không nhận đất ở, nhà ở tại khu tái định cư thì được nhận tiền tương đương với khoản chênh lệch đó, cụ thể:

a) Đối với các quận - huyện có căn hộ chung cư để bố trí thì diện tích căn hộ chung cư tối thiểu để tính hỗ trợ là 30m². Phần diện tích lớn hơn 30m² người bị thu hồi đất phải thanh toán tiền theo quy định;

b) Đối với các quận - huyện không có căn hộ chung cư để bố trí thì diện tích đất ở tối thiểu hỗ trợ là 45m². Phần diện tích lớn hơn 45m² người bị thu hồi đất phải thanh toán tiền theo quy định;

c) Việc áp dụng suất tái định cư tối thiểu quy định tại Điểm a và b Khoản này được ưu tiên áp dụng trong quỹ nhà ở, đất ở tái định cư tại chỗ có giá bán tái định cư thấp nhất; trường hợp không có quỹ nhà ở, đất ở tái định cư tại chỗ thì áp dụng quỹ nhà ở, đất ở tái định cư có giá bán tái định cư bình quân tại Dự án đó hoặc Dự án có bố trí tái định cư lân cận trên địa bàn có vị trí, hạ tầng tương đương;

d) Số tiền được bồi thường, hỗ trợ để làm cơ sở tính hỗ trợ suất tái định cư tối thiểu bao gồm:

- Tiền bồi thường, hỗ trợ về đất ở;
- 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).

2. Xử lý phần chênh lệch giá trị giữa giá bồi thường với giá tái định cư:

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

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

b) Trường hợp tiền bồi thường, hỗ trợ nhỏ hơn tiền sử dụng đất ở (theo giá bán tái định cư) hoặc tiền mua nhà ở tái định cư thì người tái định cư phải nộp phần chênh lệch, trừ trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều này.

Điều 40. Về lập và thực hiện Dự án hoặc Phương án tái định cư
(Thực hiện theo Điều 85 Luật Đất đai năm 2013)

1. Ủy ban nhân dân quận - huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện Dự án hoặc Phương án tái định cư trước khi thu hồi đất.

2. Dự án hoặc Phương án bố trí tái định cư được lập và phê duyệt độc lập với Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhưng phải bảo đảm có đất ở, nhà ở tái định cư trước khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất.

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

4. Khu tái định cư được lập cho một hoặc nhiều Dự án, Phương án tái định cư; phải xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng; nhà ở, đất ở trong khu tái định cư được bố trí theo nhiều cấp nhà, nhiều mức diện tích khác nhau phù hợp với các mức bồi thường và khả năng chi trả của người được tái định cư.

Trường hợp khu tái định cư là đất ở phân lô phải có thiết kế nhà mẫu hoặc thiết kế đô thị, bản đồ địa chính thửa đất để phục vụ giao đất, cấp Giấy chứng nhận.

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

6. Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân quận - huyện có trách nhiệm báo cáo Sở Xây dựng để tiến hành lập Dự án hoặc xây dựng Phương án tái định cư trước khi thu hồi đất.

7. Việc bảo đảm kinh phí để thực hiện Dự án tái định cư thực hiện theo quy định tại Điều 46 của Quy định này.

Điều 41. Bố trí tái định cư cho người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở (Thực hiện theo Điều 86 Luật Đất đai năm 2013)

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

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

2. Người có đất thu hồi được bố trí tái định cư tại chỗ nếu tại khu vực thu hồi đất có Dự án tái định cư hoặc có điều kiện bố trí tái định cư. Ưu tiên vị trí thuận lợi cho người có đất thu hồi sớm bàn giao mặt bằng, người có đất thu hồi là người thuộc diện gia đình chính sách.

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

3. Giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư, giá bán nhà ở tái định cư theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố.

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

Điều 42. Về tổ chức tái định cư

1. Đối tượng, điều kiện tái định cư: Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở đủ điều kiện bồi thường quy định tại Điều 5 Quy định này thì được bố trí tái định cư trong các trường hợp sau:

a) 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 (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân không có nhu cầu tái định cư);

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

c) 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.

2. Diện tích đất ở, nhà ở để bố trí tái định cư:

Diện tích đất ở, nhà ở để bố trí tái định cư là diện tích theo quy hoạch đất ở, nhà ở tại khu tái định cư được phê duyệt (nếu bố trí bằng đất ở thì không vượt hạn mức giao đất ở tại quận - huyện).

3. Giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư, giá bán nhà ở tái định cư:

a) Giá thu tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư, giá bán nhà ở chung cư tái định cư được xác định cùng thời điểm và thống nhất với nguyên tắc và phương pháp xác định giá đất ở cụ thể làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

b) Ủy ban nhân dân quận - huyện căn cứ vào cơ sở hạ tầng, mức giá bồi thường hỗ trợ của Dự án đề xuất hệ số điều chỉnh giá bán, giá thu tiền sử dụng đất tái định cư, báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng các đơn vị liên quan xem xét đồng thời với việc xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường; trình thẩm định và phê duyệt theo quy định.

c) Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với Sở - ngành và Ủy ban nhân dân quận - huyện xác định giá bán căn hộ, tái định cư cho từng tầng, loại nhà theo vị trí; Thông báo cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, Ủy ban nhân dân quận - huyện liên quan biết, làm căn cứ lập Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và lập hồ sơ và phê duyệt đơn giá bán căn hộ, nền đất tái định cư theo quy định.

4. Đối với các hộ bị thu hồi toàn bộ nhà, đất đủ điều kiện tái định cư theo quy định tại Khoản 1 Điều này, có hoàn cảnh thực sự khó khăn về chỗ ở mới (trừ trường hợp quy định tại Điều 33 Quy định này) mà tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ không đủ thanh toán giá trị nhà ở, đất ở trong khu tái định cư, thì Hội đồng bồi thường của Dự án xem xét giải quyết trả chậm, trả góp phần giá trị chênh lệch lớn hơn của suất tái định cư tối thiểu về nhà ở, đất ở với thời hạn tối đa là mười lăm (15) năm, các khoản nợ được tính theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm không kỳ hạn của Ngân hàng thương mại trên số dư nợ, nhưng số tiền lần đầu nộp phải bằng tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ về nhà và đất đã nhận nếu tái bố trí bằng căn hộ hoặc bằng tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất nếu tái bố trí bằng nền đất;

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

Đối với các Dự án đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách Nhà nước thì chủ đầu tư báo cáo lập Phương án thu hồi trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt để thực hiện.

5. Việc bố trí tái định cư đối với trường hợp không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở theo quy định tại Khoản 4 Điều 6 và Khoản 5 Điều 7 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP, như sau:

- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở mà chỉ được hỗ trợ về đất theo quy định tại Điều 10 Quy định này mà số tiền hỗ trợ không đủ mua căn hộ tái định cư, nếu không có chỗ ở nào khác thì được Nhà nước giao đất ở mới có thu tiền sử dụng đất hoặc bán nhà ở tái định cư hoặc tùy theo quỹ nhà ở cho người có thu nhập thấp trên địa bàn Thành phố sẽ được giải quyết mua nhà xã hội theo quy định tại Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ.

- Giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở; giá đất ở tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất theo quy định tại Khoản 4 Điều này hoặc thuê một căn hộ chung cư trên cơ sở khấu hao 30 năm. Trường hợp đặc biệt khó khăn thì Hội đồng bồi thường của Dự án xem xét giải quyết trả chậm, trả góp phần giá trị chênh lệch lớn hơn của số tiền hỗ trợ về nhà ở, đất ở với thời hạn tối đa là mười lăm (15) năm, các khoản nợ được tính theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm không kỳ hạn của Ngân hàng thương mại trên số dư nợ, nhưng số tiền lần đầu nộp phải bằng tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ về nhà và đất đã nhận, nếu tái bố trí bằng căn hộ hoặc bằng tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất nếu tái bố trí bằng nền đất.

6. Trường hợp người bị thu hồi đất đặc biệt khó khăn, khi đến nơi ở mới chưa có việc làm ổn định nếu không chọn thuê hoặc trả chậm, trả góp theo quy định tại Khoản 4, 5 Điều này thì được chậm trả tiền mua nhà hoặc hoãn trả tiền thuê nhà trong thời hạn không quá 5 năm, hết thời hạn chậm trả tiền mua nhà hoặc hoãn trả tiền thuê nhà, người bị thu hồi đất phải thực hiện trả góp hoặc trả tiền thuê nhà theo quy định.

Điều 43. Quyền và nghĩa vụ của người bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở

1. Về quyền:

a) Được Thông báo về tái định cư theo quy định tại Khoản 1 Điều 86 Luật Đất đai năm 2013;

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

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

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

2. Về nghĩa vụ:

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

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

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

Chương VII

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 44. Thành lập Hội đồng bồi thường của Dự án

1. Về thủ tục thành lập Hội đồng bồi thường của Dự án:

a) Sau khi có Thông báo thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - 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) Các thành viên Hội đồng bồi thường của Dự án phải ổn định ở từng Dự án và ở từng quận - huyện, cơ bản chỉ thay đổi các thành phần là chủ đầu tư, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn nơi có Dự án và đại diện những người bị thu hồi đất của Dự án đó.

2. Thành phần Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

a) Thành phần Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

- Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện là Chủ tịch Hội đồng;

- Lãnh đạo tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng - Phó Chủ tịch Thường trực của Hội đồng;

- Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường - Phó Chủ tịch Hội đồng;

- Lãnh đạo Phòng Tài chính - Kế hoạch - Ủy viên;

- Lãnh đạo Phòng Quản lý đô thị - Ủy viên;

- Lãnh đạo Phòng Kinh tế - Ủy viên;

- Lãnh đạo Phòng Tư pháp - Ủy viên;

- Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi thu hồi đất - Ủy viên;

- Chủ đầu tư Dự án (trong trường hợp đã xác định chủ đầu tư) - Ủy viên;

- Đại diện những người có đất thuộc phạm vi thu hồi (từ 01 đến 02 người) do Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp xã nơi thu hồi đất giới thiệu được mời tham gia Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Đại diện những người có đất thuộc phạm vi thu hồi có trách nhiệm phản ánh nguyện vọng của những người có đất thuộc phạm vi thu hồi.

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

b) Tùy theo bộ máy tổ chức của quận - huyện và quy mô của từng Dự án cụ thể, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện bổ sung thêm một số đại diện khác làm thành viên hoặc điều chỉnh nhiệm vụ của thành viên cho phù hợp.

3. Trách nhiệm của Hội đồng bồi thường của Dự án.

a) Hội đồng bồi thường của Dự án có trách nhiệm:

- Xây dựng, thông qua kế hoạch điều tra hiện trạng và kế hoạch bồi thường, hỗ trợ, tái định cư giải phóng mặt bằng, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt;

- Lập và trình duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Dự án theo trình tự quy định;

- Tổ chức thực hiện Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải phóng mặt bằng;

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

b) Trách nhiệm của các thành viên Hội đồng:

- Chủ tịch Hội đồng:

- + Ký Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Dự án.

- + Ký Tờ trình báo cáo nội dung thẩm định và trình duyệt. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc ngoài thẩm quyền thì báo cáo Ủy ban nhân dân quận - huyện xem xét, giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền thì Ủy ban nhân dân quận - huyện có văn bản gửi các Sở - ngành và Ủy ban nhân dân Thành phố xin ý kiến giải quyết.

- + Chỉ đạo các thành viên Hội đồng lập, trình duyệt và tổ chức thực hiện Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

- Đại diện những người bị thu hồi đất có trách nhiệm: phản ánh nguyện vọng của người bị thu hồi đất, người phải di chuyển chỗ ở; vận động những người bị thu hồi đất chấp hành tốt chủ trương, chính sách, kế hoạch và thực hiện di chuyển, bàn giao 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 ngành.

4. Kinh phí cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: thực hiện theo quy định tại Điều 31 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP và quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố.

5. Hội đồng bồi thường của Dự án được sử dụng con dấu của Ủy ban nhân dân quận - huyện để hoạt động.

Điều 45. Việc lập Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 61, 62, Điểm đ, e Khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013 (thực hiện bồi thường theo quy định tại Khoản 2 Điều 69 Luật Đất đai năm 2013, Điều 16 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP và Điều 13 Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT)

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

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

Việc tổ chức lấy ý kiến phải được lập thành biên bản có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã, đại diện những người có đất thu hồi.

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

b) Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gồm các nội dung sau:

- Họ và tên, địa chỉ của người có đất thu hồi;
- Diện tích, loại đất, vị trí, nguồn gốc của đất thu hồi; diện tích đất còn lại ngoài ranh thu hồi (nếu có); số lượng, khối lượng, giá trị hiện có của tài sản gắn liền với đất bị thiệt hại;
- Số lượng, chủng loại của tài sản nằm trong chỉ giới thu hồi đất;
- Số lượng, chủng loại mồ mả phải di chuyển; Phương án di chuyển mồ mả;
- Đơn giá bồi thường về đất, tài sản, đơn giá bồi thường di chuyển mồ mả, đơn giá hỗ trợ khác và căn cứ tính toán tiền bồi thường, hỗ trợ;
- Diện tích đất ở hoặc nhà ở được bồi thường khi thu hồi đất ở; phương án, diện tích nhà, đất được bố trí tái định cư; Phương án di dời đối với tổ chức (nếu có);
- Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ (trừ trường hợp được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở khi thu hồi đất ở);
- Các khoản nghĩa vụ tài chính phải khấu trừ (nếu có).

2. Thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện thẩm định Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo thẩm quyền thu hồi đất quy định tại Khoản 1 Điều 66 Luật Đất đai năm 2013.

b) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện thẩm định Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo thẩm quyền thu hồi đất quy định tại Khoản 2 Điều 66 Luật Đất đai năm 2013.

c) Trường hợp Ủy ban nhân dân Thành phố ủy quyền cho Ủy ban nhân dân quận - huyện thu hồi đất trong trường hợp khu vực thu hồi đất có cả đối tượng quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 66 Luật Đất đai năm 2013 thì việc thẩm định Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện theo Điểm b Khoản này.

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

a) Ủy ban nhân dân Thành phố hoặc Ủy ban nhân dân quận - huyện thu hồi đất theo thẩm quyền quy định tại Điều 66 của Luật Đất đai năm 2013, quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày;

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

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

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

Trường hợp người có đất thu hồi đã được vận động, thuyết phục nhưng không chấp hành việc bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất và tổ chức thực hiện việc cưỡng chế theo quy định tại Điều 71 của Luật Đất đai năm 2013.

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

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

6. Phương án lập theo quy định tại Điều này không bao gồm các Dự án đầu tư do Quốc hội quyết định đầu tư, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư được quy định tại Điều 17 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP.

Điều 46. Chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (Thực hiện theo Điều 93 Luật Đất đai năm 2013)

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

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

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

4. Người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường để hoàn trả ngân sách Nhà nước. Việc trừ khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai vào số tiền được bồi thường được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp cho Nhà nước nhưng đến thời điểm thu hồi đất vẫn chưa nộp;

b) Số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính quy định tại Điểm a Khoản này được xác định theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất; thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Trường hợp số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đến thời điểm có Quyết định thu hồi đất lớn hơn số tiền được bồi thường, hỗ trợ thì hộ gia đình, cá nhân tiếp tục được ghi nợ số tiền chênh lệch đó; nếu hộ gia đình, cá nhân được bố trí tái định cư thì sau khi trừ số tiền bồi thường, hỗ trợ vào số tiền để được giao đất ở, mua nhà ở tại nơi tái định cư mà số tiền còn lại nhỏ hơn số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì hộ gia đình, cá nhân tiếp tục được ghi nợ số tiền chênh lệch đó;

c) Tiền được bồi thường để trừ vào số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính gồm tiền được bồi thường về đất, tiền được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có). Không trừ các khoản tiền được bồi thường chi phí di chuyển, bồi thường thiệt hại về tài sản, bồi thường do ngừng sản xuất kinh doanh và các khoản tiền được hỗ trợ vào khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai.

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

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

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

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

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

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

b) Người được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai nếu tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo Phương án đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thì được ngân sách Nhà nước hoàn trả bằng hình thức trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Mức được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; số tiền còn lại (nếu có) được tính vào vốn đầu tư của Dự án.

Trường hợp người được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai mà được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nếu tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo Phương án đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thì kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tính vào vốn đầu tư của Dự án.

Điều 47. Chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư
(Thực hiện theo Điều 31 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP)

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

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

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

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

2. Kinh phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng được trích không quá 2% tổng số kinh phí bồi thường, hỗ trợ của Dự án. Đối với các Dự án thực hiện trên các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn, Dự án xây dựng công trình hạ tầng theo tuyến hoặc trường hợp phải thực hiện cưỡng chế kiểm đếm, thu hồi đất thì tổ chức được giao thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được lập dự toán kinh phí tổ chức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Dự án theo khối lượng công việc thực tế, không khống chế mức trích 2%.

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

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

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

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

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

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

Điều 48. Kinh phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư
(Thực hiện theo Điều 32 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP)

1. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gồm: Tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với đất thu hồi để thực hiện Dự án đầu tư, chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các khoản chi phí khác.

Việc xác định tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải theo Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các Dự án được quy định như sau:

a) Kinh phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tính vào kinh phí thực hiện Dự án đầu tư;

b) Đối với các Dự án đầu tư thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Quốc hội; chấp thuận, quyết định đầu tư của Thủ tướng Chính phủ thì chủ đầu tư hoặc cơ quan được giao trách nhiệm phải bảo đảm kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

c) Ủy ban nhân dân Thành phố có trách nhiệm bảo đảm kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các Dự án thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân Thành phố;

d) Trường hợp chủ đầu tư tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì có trách nhiệm bảo đảm kinh phí thực hiện đối với các Dự án không thuộc trường hợp quy định tại Điểm b và Điểm c Khoản này.

Kinh phí ứng trước thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hoặc được tính vào vốn đầu tư của Dự án theo quy định tại Điểm b, Khoản 7, Điều 46 của Quy định này.

Điều 49. Xử lý tiền bồi thường, hỗ trợ trong trường hợp có phát sinh tranh chấp, khiếu nại

Trường hợp người có đất bị thu hồi không nhận tiền bồi thường hỗ trợ theo Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt hoặc đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất mà chưa giải quyết xong thì tiền bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích đất đang tranh chấp đó được chuyển vào Kho bạc Nhà nước chờ sau khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết xong thì trả cho người có quyền sử dụng đất theo quy định.

Trong khi chờ giải quyết tranh chấp và khiếu nại thì người bị thu hồi đất vẫn phải chấp hành di chuyển, giải phóng mặt bằng và giao đất đúng kế hoạch được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định.

Điều 50. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân quận - huyện và phường - xã, thị trấn

1. Ủy ban nhân dân quận - huyện nơi có đất bị thu hồi có trách nhiệm:

a) Tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn.

b) Ban hành Thông báo thu hồi đất, Quyết định thu hồi đất đối với trường hợp thuộc thẩm quyền.

c) Quyết định thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và Tổ công tác, tổ chức lập, thẩm định phê duyệt và thực hiện Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chi tiết.

d) Phê duyệt các nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân quận - huyện như sau:

- Kế hoạch điều tra, kiểm đếm;
- Kế hoạch, tiến độ thực hiện giải phóng mặt bằng;
- Ban hành Quyết định chi tiết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho từng người có đất thu hồi;
- Dự toán chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố;
- Quy chế bóc thăm và Phương án bố trí tái định cư.

e) Giải quyết khiếu nại, tố cáo của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức.

g) Ban hành các Quyết định kiểm đếm bắt buộc theo quy định.

h) Tổ chức lập và thực hiện Dự án tái định cư (nếu có), phương án bố trí tái định cư trước khi thu hồi đất. Khu tái định cư tập trung phải đảm bảo cơ sở hạ tầng đồng bộ, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của địa phương.

i) Hướng dẫn về quy chuẩn, kiến trúc đối với công trình xây dựng trên phần diện tích đất còn lại sau khi Nhà nước thu hồi.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện có trách nhiệm thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế; thực hiện quyết định thu hồi đất và tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm:

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

b) Phối hợp với Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Dự án thực hiện xác nhận đất đai, tài sản của người bị thu hồi trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc.

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

Điều 51. Trách nhiệm của các Sở, ngành Thành phố và các đơn vị có liên quan

1. Hội đồng Thẩm định bồi thường Thành phố:

a) Tham mưu cho Ủy ban nhân dân Thành phố các chủ trương, chính sách có liên quan đến việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố giải quyết các vướng mắc phát sinh do quy định của pháp luật chưa đề cập đến hoặc do mâu thuẫn, chưa rõ ràng trong việc áp dụng quy định pháp luật.

b) Hướng dẫn, hỗ trợ Ủy ban nhân dân quận - huyện, chủ đầu tư dự án thực hiện các quy định của pháp luật hiện hành về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; hướng dẫn quy trình, thủ tục hồ sơ cụ thể để phục vụ cho việc thẩm định

Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; có ý kiến trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét quyết định nếu vượt thẩm quyền các vấn đề do các Sở - ngành và Ủy ban nhân dân quận - huyện đề nghị.

c) Các nhiệm vụ khác hoặc công việc cụ thể theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố.

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

a) Chủ trì cùng các Sở - ngành liên quan xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường, hỗ trợ và giá giao đất ở tái định cư và trình thẩm định, phê duyệt theo quy định;

b) Chủ trì phối hợp với các cơ quan để hướng dẫn các vướng mắc liên quan đến pháp lý đất đai; giá đất.

3. Sở Tài chính có trách nhiệm: phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường, giá tái định cư khi thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; hướng dẫn các vướng mắc liên quan đến thẩm định giá đất.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm: hướng dẫn, kiểm tra việc lập và thực hiện các Dự án tái định cư sử dụng vốn ngân sách Nhà nước; tham mưu kế hoạch vốn cho các Dự án sử dụng vốn ngân sách Thành phố.

5. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

a) Chủ trì phối hợp với các Sở - ngành và Ủy ban nhân dân quận - huyện cân đối, trình Ủy ban nhân dân Thành phố bố trí quỹ nhà tái định cư của các dự án; giá bán tái định cư đối với trường hợp bố trí tái định cư là căn hộ.

b) Giải quyết các nội dung vướng mắc liên quan đến việc thu hồi nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước cho các tổ chức, cá nhân.

c) Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về chất lượng xây dựng các khu tái định cư theo quy định hiện hành.

6. Sở Lao động - Thương binh và Xã hội có trách nhiệm:

a) Chủ trì phối hợp với các Sở, ngành và Ủy ban nhân dân quận - huyện quy định mức hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất;

b) Hướng dẫn việc xác định đối tượng và mức bồi thường theo chế độ trợ cấp ngừng việc theo quy định.

7. Sở Công Thương có trách nhiệm: Tổ chức thẩm định chi phí di chuyển máy móc, thiết bị theo quy định; thực hiện theo quy định tại Điểm d, Khoản 3, Điều 29 Quy định này.

8. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có trách nhiệm: Chủ trì với các Sở, ngành có liên quan để hướng dẫn các vướng mắc, khó khăn liên quan đến việc bồi thường cây trồng, hoa màu, vật nuôi theo quy định; thực hiện theo quy định tại Điểm d, Khoản 3, Điều 29 Quy định này.

9. Sở Quy hoạch - Kiến trúc:

a) Có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị theo đúng quy định của pháp luật và chủ trì giải quyết những vướng mắc về quy hoạch, kiến trúc theo thẩm quyền.

b) Cung cấp thông tin quy hoạch, thỏa thuận quy hoạch, kiến trúc cho các tổ chức phải di chuyển do bị thu hồi đất để đảm bảo yêu cầu tiến độ giải phóng mặt bằng.

10. Thanh tra Thành phố:

a) Tổ chức xác minh, kết luận, giải quyết đơn thư khiếu nại, tố cáo thuộc thẩm quyền đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật Khiếu nại và Luật Tố cáo.

b) Kiểm tra, đôn đốc Ủy ban nhân dân quận - 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, tái định cư.

11. Các Sở, ngành khác:

Có trách nhiệm phối hợp, tham gia thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với những nội dung liên quan thuộc chức năng quản lý Nhà nước của cơ quan, đơn vị mình.

12. Trách nhiệm của Chủ đầu tư Dự án (*Trường hợp xác định chủ đầu tư trước khi thu hồi đất*)

a) Phối hợp với Ủy ban nhân dân quận - huyện nơi thu hồi đất xây dựng Kế hoạch thu hồi đất.

b) Đảm bảo đầy đủ, kịp thời kinh phí để chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và kinh phí cho tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

c) Xác định quỹ nhà, quỹ đất tái định cư để thực hiện Dự án trước khi xây dựng kế hoạch thu hồi đất; phối hợp với chính quyền địa phương đưa các hộ dân đi kiểm tra quỹ nhà, quỹ đất tái định cư.

d) Phối hợp cùng với các Sở, ngành và Ủy ban nhân dân quận - huyện nơi thu hồi đất giải quyết các vấn đề liên quan đến Dự án đầu tư.

Điều 52. Khen thưởng và xử lý vi phạm

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi nhà, đất chấp hành tốt chủ trương, chính sách, kế hoạch bồi thường, tái định cư được thưởng bằng tiền theo Điều 37 Quy định này.

Các đơn vị, cá nhân có thành tích trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được khen thưởng theo chế độ hiện hành của Nhà nước.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất có trách nhiệm chấp hành đầy đủ và đúng thời gian giao đất, giải phóng mặt bằng theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp đã thực hiện đúng các quy định về

bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhưng người bị thu hồi đất cố tình không thực hiện Quyết định thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân Thành phố ủy quyền cho Ủy ban nhân dân quận - huyện quyết định áp dụng biện pháp cưỡng chế buộc phải di chuyển để giải phóng mặt bằng theo đúng tiến độ đầu tư Dự án và người bị thu hồi đất có quyền khiếu nại theo quy định của pháp luật.

3. Các cơ quan, đơn vị, tổ chức; hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất; các chủ Dự án và các đơn vị, cá nhân làm công tác bồi thường, tái định cư nếu có hành vi vi phạm pháp luật thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính, xử lý kỷ luật hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định.

Điều 53. Giao trách nhiệm cho các cơ quan thực hiện

1. Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện tổ chức tăng cường củng cố và kiện toàn bộ máy tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng của quận - huyện để phục vụ kịp thời, có hiệu quả yêu cầu đầu tư phát triển của Thành phố.

2. Hội đồng bồi thường của Dự án tổ chức phổ biến, giải thích, hướng dẫn thực hiện cụ thể Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt) đến các đối tượng bị thu hồi đất trong khu vực quy hoạch xây dựng công trình biết để thực hiện. Các trường hợp vướng mắc, phát sinh ngoài thẩm quyền giải quyết của Hội đồng bồi thường của Dự án và của Ủy ban nhân dân quận - huyện thì Ủy ban nhân dân quận - huyện kịp thời báo cáo, đề xuất cụ thể với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là các Sở, ngành chức năng quản lý chuyên ngành của Thành phố xem xét, hướng dẫn thực hiện. Trường hợp vượt thẩm quyền thì các Sở, ngành chức năng báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định.

3. Ủy ban nhân dân quận - huyện có trách nhiệm thường xuyên quan tâm theo dõi, giúp đỡ, tạo điều kiện tốt nhất để các hộ bị ảnh hưởng bởi các Dự án sớm ổn định chỗ ở và cuộc sống nơi mới, nhất là việc học tập, hướng nghiệp, đào tạo chuyển đổi ngành nghề và giải quyết việc làm cho các đối tượng có yêu cầu, các thủ tục giấy tờ khi chuyển đổi nơi ở, chuyển trường học.

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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Hùng Tím