Profile on Environmental and Social Considerations in Vietnam

ANNEX

September 2011

Japan International Cooperation Agency

(JICA)

CRE
CR(5)
11-015

Table of Contents

Compensation Regulations in Ha Noi Province

Compensation Regulations in Ho Chi Minh Province

Unit Price of House Construction in Ha Noi Province

No. 69/2009/ND-CP
ADDITIONALLY PROVIDING FOR LAND USE PLANNING, LAND PRICES, LAND RECOVERY, COMPENSATION, SUPPORT AND RESETTLEMENT

DECREE No. 197/2004/ND-CP
COMPENSATION, SUPPORT AND RESETTLEMENT
WHEN LAND IS RECOVERED BY THE STATE

Compensation Regulations in Ha Noi Province

ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hanh phúc**
Số: 108 /2009/QĐ-UBND	*Hà Nội, ngày 29 tháng 9 năm 2009*

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội

UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai năm 2003; số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 về sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003; số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai; số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

Xét đề nghị của Liên ngành: Ban chỉ đạo giải phóng mặt bằng Thành phố, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và môi trường, Sở Xây dựng, Cục Thuế Hà Nội tại Tờ trình số 616/TTrLN-BCĐ ngày 15/9/2008; Báo cáo thẩm định số 1183/VBPQ-STP ngày 17/9/2009 của Sở Tư pháp,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này "Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội".

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/10/2009 và thay thế Quyết định số 18/2008/QĐ-UBND ngày 29/9/2008 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 3. Chánh Văn phòng Uỷ ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở, Ban, Ngành; Chủ tịch Uỷ ban nhân dân các quận, huyện và thị xã Sơn Tây (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện); các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Đ/c Bí thư Thành ủy;
- Đ/c Chủ tịch UBND Thành phố;
- Đ/c Chủ tịch HĐND Thành phố ;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND TP;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: TN&MT, Xây dựng, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; (để báo cáo)
- Các Đ/c Phó Chủ tịch UBND TP;
- Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- Website Chính phủ;
- Văn phòng Thành ủy;
- Văn phòng HĐND&Đ ĐBQHHN;
- CPVP, TH, Phòng chuyên viên;
- Trung tâm công báo;
- Lưu: Nth (3 b), VT (120b).

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

Vũ Hồng Khanh

UỶ BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH

Về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội

(Ban hành kèm theo Quyết định số 108 /2009/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Bản quy định này quy định chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; trình tự, thủ tục tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, mục đích phát triển kinh tế trên địa bàn thành phố Hà Nội trên cơ sở Luật Đất đai 2003, các quy định của pháp luật liên quan và các văn bản hướng dẫn của cơ quan Nhà nước cấp trên.

2. Đối với các dự án sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA), nếu việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo yêu cầu của nhà tài trợ khác với quy định của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, Nghị định số 17/2006/NĐ-CP, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP và Nghị định số 69/2009/NĐ-CP của Chính phủ nhưng được Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định chấp thuận hoặc trường hợp Điều ước quốc tế mà Việt Nam đã ký kết hoặc gia nhập có quy định khác thì thực hiện theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ và Điều ước đó.

Điều 2. Đối tượng áp dụng *(Thực hiện Điều 2 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, Điều 2 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP và Điều 2 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)*

1. Cơ quan, cán bộ công chức thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai, về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý đất đai, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

2. Tổ chức, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đang sử dụng đất bị thu hồi đất, bị thiệt hại tài sản gắn liền với đất bị thu hồi (sau đây gọi chung là người bị thu hồi đất).

3. Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất (sau đây gọi chung là người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất).

Điều 3. Những trường hợp sau đây không áp dụng bản quy định này *(Thực hiện khoản 2 Điều 40 Luật Đất đai 2003; khoản 3 Điều 1 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; khoản 2 Điều 41 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP)*

1. Dự án sản xuất kinh doanh phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, nhà đầu tư được phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân mà không phải thực hiện thủ tục thu hồi đất.

2. Người thuê, mượn nhà, đất của người có nhà, đất bị thu hồi; nhận góp vốn liên doanh, liên kết mà chưa chuyển quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản vào liên doanh, liên kết theo quy định của pháp luật. Việc xử lý tiền bồi thường, hỗ trợ (nếu có) giữa người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản hợp pháp với người thuê, mượn nhà đất, liên doanh, liên kết được giải quyết theo quy định của Bộ Luật dân sự hoặc hợp đồng kinh tế đã ký kết.

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

4. Các trường hợp đất thu hồi quy định tại các khoản 2, 3, 5, 8, 9, 11 và 12 Điều 38 Luật Đất đai 2003. Việc xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã trả trước, tài sản đã đầu tư trên đất thực hiện theo Điều 35 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ và Quyết định số 59/2009/QĐ-UBND ngày 7/4/2009 của UBND Thành phố.

Điều 4. Bồi thường, hỗ trợ cho người bị thu hồi đất *(Thực hiện Điều 5 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, Điều 17 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)*

Bồi thường, hỗ trợ cho người bị thu hồi đất bao gồm:

1. Bồi thường hoặc hỗ trợ đối với toàn bộ diện tích đất Nhà nước thu hồi;

2. Bồi thường hoặc hỗ trợ về tài sản hiện có gắn liền với đất và các chi phí đầu tư vào đất bị Nhà nước thu hồi;

3. Hỗ trợ di chuyển, hỗ trợ ổn định đời sống, hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và các hỗ trợ khác cho người bị thu hồi đất;

4. Hỗ trợ để ổn định sản xuất và đời sống tại khu tái định cư.

Điều 5. Các hình thức tái định cư (*Thực hiện Điều 4 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, khoản 1 Điều 19 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)*

1. Nhà ở, đất ở tái định cư được thực hiện theo nhiều cấp nhà, nhiều mức diện tích khác nhau phù hợp với mức bồi thường và khả năng chi trả của người được tái định cư.

2. Tái định cư chủ yếu bằng nhà ở chung cư cao tầng đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi nhà ở, đất ở mà phải di chuyển chỗ ở tại khu vực đô thị.

3. Tái định cư chủ yếu bằng đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi nhà ở, đất ở mà phải di chuyển chỗ ở tại khu vực nông thôn.

4. Bồi thường, hỗ trợ bằng tiền để hộ gia đình, cá nhân tự lo chỗ ở mới.

Điều 6. Chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư *(Thực hiện Điều 15 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)*

1. Tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai nếu thực hiện ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án đã được xét duyệt thì được ngân sách Nhà nước hoàn trả bằng hình thức trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Trường hợp Chủ đầu tư tự thỏa thuận phương án bồi thường, hỗ trợ với người sử dụng đất thì mức khấu trừ được xác định theo giá đất quy định của UBND Thành phố. Mức tiền được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất chủ đầu tư phải nộp.

2. Tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai mà được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã phê duyệt được tính vào vốn đầu tư của dự án.

Chương II
BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VỀ ĐẤT

Điều 7. Điều kiện để được bồi thường về đất *(Thực hiện Khoản 1,2,3,4,5,7,9,10,11 Điều 8 Nghị định 197/2004/NĐ-CP; khoản 4 Điều 14, Điều 44, Điều 45, Điều 46 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP; Điều 14 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến thời điểm có quyết định thu hồi đất chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay được Uỷ ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều này, nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Uỷ ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất

đó không có tranh chấp và không thuộc một trong các trường hợp tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm sau đây:

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

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

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

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

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

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

7. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được pháp luật công nhận về quyền sử dụng đất mà trước thời điểm Luật Đất đai 1987 có hiệu lực, Nhà nước đã có quyết định quản lý trong quá trình thực hiện chính sách đất đai nhưng trong thực tế Nhà nước chưa quản lý mà hộ gia đình, cá nhân đó vẫn sử dụng.

8. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có các công trình là đình, đền, chùa, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ được Uỷ ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng và không có tranh chấp.

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

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

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

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

10. Các trường hợp sử dụng đất quy định tại:

a) Điểm c khoản 1 Điều 18 và Điều 19 của bản quy định này;

b) Điểm a khoản 1 Điều 18, Điều 23 của bản quy định này nhưng các trường hợp này phải khấu trừ đi khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường theo quy định tại khoản 1 Điều 8 của bản quy định này.

Điều 8. Nguyên tắc bồi thường đất *(Thực hiện khoản 2 Điều 42 Luật Đất đai, Điều 14 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)*

1. Khi Nhà nước thu hồi đất của người đang sử dụng có một trong các điều kiện quy định tại Điều 7 của bản quy định này thì được bồi thường; trường hợp không đủ điều kiện được bồi thường thì được xem xét hỗ trợ.

2. Nhà nước thu hồi đất của người đang sử dụng vào mục đích nào thì được bồi thường bằng tiền theo giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá đất tại thời điểm quyết định thu hồi đất.

3. Trường hợp người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường, hỗ trợ để hoàn trả ngân sách nhà nước.

4. Người được Nhà nước giao sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật nhưng tự ý sử dụng làm đất phi nông nghiệp thì chỉ được bồi thường theo giá đất nông nghiệp; Người được Nhà nước giao sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở nhưng tự ý sử dụng làm đất ở thì chỉ được bồi thường theo giá đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 14 của bản quy định này).

Điều 9. Những trường hợp thu hồi đất không được bồi thường *(Thực hiện Điều 7 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, khoản 4 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP)*

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

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

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

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

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

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

d) Đất được giao không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền (trừ trường hợp quy định tại Điều 19 của bản quy định này);

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

đ.1. Đất chưa sử dụng bị lấn, chiếm;

đ.2. Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm;

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

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

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

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

k) Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn mười hai tháng liền (12 tháng); đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn mười tám tháng liền (18 tháng); đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn hai mươi bốn tháng liền (24 tháng);

l) Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn mười hai tháng liền (12 tháng) hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn hai mươi bốn tháng (24 tháng) so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất cho phép.

Việc xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất đối với các trường hợp bị thu hồi đất quy định tại khoản 3 điều này được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 34 và Điều 35 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

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

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

6. Người bị Nhà nước thu hồi đất có một trong các điều kiện quy định tại Điều 7 của bản quy định này nhưng thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 2, 3, 4 và 5 Điều này.

Điều 10. Căn cứ xác định đất sử dụng ổn định và thời điểm đất bắt đầu sử dụng ổn định đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không có giấy tờ trước ngày 15/10/1993 quy định tại Khoản 5 Điều 7 của bản quy định này

(Thực hiện khoản 4 Điều 50 Luật đất đai, Điều 3 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP)

1. Đất sử dụng ổn định trước 15/10/1993 là đất đáp ứng một trong các tiêu chí sau đây:

a) Đất đã được sử dụng liên tục cho một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Trường hợp đất đã được sử dụng liên tục quy định tại điểm a khoản này mà có sự thay đổi về người sử dụng đất và sự thay đổi đó không phát sinh tranh chấp về quyền sử dụng đất.

2. Việc xác định thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được căn cứ vào ngày, tháng, năm sử dụng và mục đích sử dụng đất ghi trên một trong các giấy tờ sau:

a) Biên lai nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế nhà đất;

b) Biên bản hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc sử dụng đất, biên bản hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc xây dựng công trình gắn liền với đất;

c) Quyết định hoặc bản án của Toà án nhân dân đã có hiệu lực thi hành, quyết định thi hành bản án của cơ quan Thi hành án đã được thi hành về tài sản gắn liền với đất;

d) Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực thi hành; biên bản hoà giải thành về giải quyết tranh chấp đất đai có chữ ký của các bên và xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất;

đ) Quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có liên quan đến việc sử dụng đất;

e) Giấy tờ về đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú dài hạn tại nhà ở gắn với đất ở; giấy chứng minh nhân dân hoặc giấy khai sinh có ghi địa chỉ của nhà ở liên quan đến thửa đất;

g) Giấy tờ về việc giao, phân, cấp nhà hoặc đất của cơ quan, tổ chức được Nhà nước giao quản lý, sử dụng đất;

h) Giấy tờ về mua bán nhà, tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy tờ về mua bán đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên liên quan (không cần có chứng nhận của cơ quan, tổ chức);

i) Bản đồ, sổ mục kê, tài liệu điều tra, đo đạc về đất đai qua các thời kỳ;

k) Bản kê khai đăng ký nhà, đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã tại thời điểm kê khai đăng ký.

3. Trường hợp thời điểm sử dụng đất thể hiện trên các loại giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều này có sự không thống nhất thì thời điểm bắt đầu sử dụng đất

ổn định được xác định theo giấy tờ có ghi ngày, tháng, năm sử dụng đất sớm nhất.

4. Trường hợp không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều này hoặc trên giấy tờ đó không ghi rõ thời điểm xác lập giấy tờ và mục đích sử dụng đất thì phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về thời điểm bắt đầu sử dụng đất và mục đích sử dụng đất trên cơ sở thu thập ý kiến của những người đã từng cư trú trong khu dân cư nơi có đất thu hồi và cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất của người có đơn xin xác nhận. Việc xác nhận của UBND cấp xã được thực hiện theo quy định tại Điều 53 bản quy định này.

Điều 11. Căn cứ xác định loại đất, mục đích sử dụng đất của mỗi thửa đất *(Thực hiện khoản 1 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP)*

1. Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho người đang sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

3. Đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép chuyển mục đích sử dụng đất.

4. Đất đang sử dụng ổn định, không phải tự chuyển mục đích trái phép, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

5. Đối với trường hợp chưa có căn cứ quy định tại các khoản 1, 2, 3 và khoản 4 Điều này thì căn cứ vào hiện trạng sử dụng ổn định, UBND cấp huyện có trách nhiệm xác định loại đất, mục đích sử dụng đất.

Điều 12. Giá làm cơ sở tính bồi thường, hỗ trợ đất *(Thực hiện khoản 2, Điều 9 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; Điều 11 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)*

1. Giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ là giá đất theo mục đích sử dụng đã được UBND Thành phố quy định và công bố, không bồi thường theo giá đất sẽ chuyển mục đích sử dụng.

Trường hợp thời điểm quyết định thu hồi đất, mức giá đất đã ban hành chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì UBND cấp huyện đề xuất, báo cáo Sở Tài chính chủ trì thẩm tra, trình UBND Thành phố xem xét quyết định.

2. Việc điều chỉnh mức giá đất làm cơ sở tính bồi thường, hỗ trợ đất thu hồi (nếu có) khi đã có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của cấp có thẩm quyền được xử lý như sau:

a) Trường hợp đã thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì không áp dụng theo mức giá đất điều chỉnh;

b) Trường hợp chậm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và bố trí tái định cư do cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gây ra, nếu giá đất tại thời điểm thực tế chi trả cao hơn mức giá đã áp dụng thì điều chỉnh lại phương án bồi thường, hỗ trợ theo mức giá điều chỉnh;

c) Trường hợp do người bị thu hồi đất chậm nhận tiền bồi thường, hỗ trợ, nếu tại thời điểm nhận tiền bồi thường, hỗ trợ mức giá đất cao hơn mức giá đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì không được điều chỉnh lại phương án bồi thường, hỗ trợ theo mức giá đất điều chỉnh.

Điều 13. Bồi thường, hỗ trợ đối với đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân *(Thực hiện Điều 16, khoản 3 Điều 20 và Điều 21 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)*

1. Đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân có một trong các điều kiện quy định tại Điều 7 của bản quy định này khi Nhà nước thu hồi thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất nông nghiệp do UBND Thành phố quy định ban hành hàng năm; diện tích được bồi thường tính theo diện tích thực tế bị thu hồi nhưng tối đa không quá hạn mức giao đất tại địa phương (trừ trường hợp diện tích đất vượt hạn mức do được thừa kế, tặng cho, nhận chuyển nhượng của người khác, tự khai hoang theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt).

2. Đất nông nghiệp, vườn, ao trong cùng một thửa đất có nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trong khu dân cư không được công nhận là đất ở; đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở riêng lẻ; đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở dọc kênh mương và dọc tuyến đường giao thông, có đủ điều kiện được bồi thường theo quy định, khi Nhà nước thu hồi thì ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm quy định tại bảng giá đất ban hành hàng năm còn được hỗ trợ bằng tiền theo quy định sau:

a) Mức hỗ trợ:

a.1. Bằng 70% giá đất ở trong cùng thửa đất có nhà ở của hộ gia đình, cá nhân sử dụng trước ngày 15/10/1993 và có một trong các điều kiện được bồi thường theo giá đất ở;

a.2. Bằng 40% giá đất ở trong cùng thửa đất có nhà ở của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở không có giấy tờ từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 và có một trong các điều kiện được bồi thường theo giá đất ở.

b) Diện tích hỗ trợ tính theo diện tích thực tế bị thu hồi nhưng tối đa không quá 05 lần hạn mức giao đất ở mới tại địa phương.

3. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường, trong khu dân cư thuộc thị trấn; đất nông nghiệp nằm xen kẽ trong khu dân cư nông thôn (khu dân cư nông thôn được xác định theo ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng của làng, bản, thôn, ấp và các điểm dân cư tương tự); thửa đất nông nghiệp tiếp giáp với ranh giới phường, ranh giới khu dân cư có đủ điều kiện được bồi thường, ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp cùng mục đích sử dụng quy định tại bảng giá đất do UBND Thành phố ban hành hàng năm còn được hỗ trợ bằng 30% giá đất ở trung bình của khu vực; diện tích được hỗ trợ theo diện tích đất thực tế bị thu hồi nhưng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở mới tại địa phương.

Giá đất ở trung bình của khu vực được xác định theo địa bàn xã, phường, thị trấn và bằng trung bình cộng của giá đất quy định đối với các vị trí 3 của các đường hoặc đường phố có tên trong xã, phường, thị trấn tại bảng giá đất do UBND Thành phố ban hành hàng năm. Trường hợp trên địa bàn xã, phường, thị trấn không có đường, đường phố có tên trong bảng giá đất do UBND Thành phố ban hành hàng năm thì xác định theo giá đất ở của thửa đất liền kề.

Giao UBND cấp huyện căn cứ bảng giá đất do UBND Thành phố ban hành hàng năm để quyết định phê duyệt giá đất ở trung bình của khu vực làm căn cứ hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

4. Người sử dụng đất nông nghiệp, đất vườn, ao đã được hỗ trợ theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này không được hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm quy định tại Điều 40 của bản quy định này.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán để 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 được hỗ trợ theo quy định sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ) của các nông, lâm trường quốc doanh khi Nhà nước thu hồi mà thuộc đối tượng là cán bộ, công nhân viên của nông, lâm trường quốc doanh đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp đang trực tiếp sản xuất nông, lâm nghiệp; hộ gia đình, cá nhân nhận khoán đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn sống chủ yếu từ sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại; trường hợp không xác định được chi phí đầu tư vào đất còn lại thì được hỗ trợ bằng tiền. Mức hỗ trợ cao nhất bằng giá đất nông nghiệp quy định tại bảng giá đất do UBND Thành phố ban hành hàng năm, nhưng không vượt hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương.

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận khoán sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp nhưng không thuộc đối tượng tại điểm a khoản này, chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại khoản 2 Điều 28 của bản quy định này.

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

Điều 14. Bồi thường đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân có một trong các điều kiện quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 Điều 7 của bản quy định này *(Thực hiện Điều 11 Nghị định số 197/ 2004/NĐ-CP; Điều 30 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP)*

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

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

Điều 15. Bồi thường đối với đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp của tổ chức *(Thực hiện Điều 12, Điều 17 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; Điều 29 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP)*

1. Tổ chức đang sử dụng đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đã nộp tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng từ người sử dụng đất hợp pháp, mà tiền sử dụng đất đã nộp, tiền trả cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

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

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

4. Đất phi nông nghiệp được sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 của tổ chức kinh tế do được giao đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo dự án, được tiếp tục sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích phi nông nghiệp, không phải nộp tiền sử dụng đất khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở, được bồi thường về đất theo giá đất ở khi Nhà nước thu hồi đất.

5. Tổ chức là cơ quan hành chính, sự nghiệp của Nhà nước, doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không phải nộp tiền sử dụng đất hoặc đã nộp tiền sử dụng đất bằng tiền có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường, chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại Điều 28 của bản quy định này (nếu tiền chi phí đầu tư vào đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước).

Trường hợp phải di chuyển đến cơ sở mới thì được hỗ trợ bằng tiền theo dự án đầu tư của cấp có thẩm quyền phê duyệt (bao gồm cả chi phí giải phóng mặt bằng tại nơi mới - nếu có). Mức hỗ trợ cụ thể do UBND Thành phố quyết định trên cơ sở đề nghị của Sở Tài chính, nhưng tối đa không quá mức bồi thường đất bị thu hồi tại nơi mới do người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đã chi trả. Số tiền hỗ trợ đất này được coi như vốn ngân sách Nhà nước cấp cho tổ chức. Tổ chức bị thu hồi đất được sử dụng số tiền này để đầu tư tại cơ sở mới theo dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Nếu số tiền này không sử dụng hết cho dự án đầu tư tại cơ sở mới thì phải nộp số tiền còn lại vào ngân sách Nhà nước theo quy định của Luật ngân sách.

Điều 16. Bồi thường đối với đất ở *(Thực hiện Điều 13 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP)*

Người sử dụng đất ở có một trong các điều kiện quy định tại Điều 7 của bản quy định này được bồi thường bằng giá đất ở quy định khi Nhà nước thu hồi đất. Trường hợp người sử dụng đất chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường, hỗ trợ để hoàn trả ngân sách nhà nước.

Điều 17. Bồi thường, hỗ trợ đối với đất sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 nhưng không có một trong các điều kiện quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 6, 7 Điều 7 và Điều 19 của quy định này và không thuộc trường hợp sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước *(Thực hiện Điều 44 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP; khoản 2 Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP)*

1. Trường hợp thu hồi đối với đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 (không phân biệt người sử dụng đất đó là người sử dụng đất trước 15/10/1993 hay người sử dụng đất từ ngày 15/10/1993 về sau) nhưng không có một trong các điều kiện quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 6, 7 Điều 7 và Điều 19 của bản quy định này, không thuộc trường hợp sử dụng nhà thuộc sở hữu Nhà nước và được UBND cấp xã xác nhận đất đó không có tranh chấp:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất để làm nhà ở và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất vi phạm quy định tại các điểm a, b, c, d, đ khoản 5 Điều 7 của bản quy định này thì người đang sử dụng đất được bồi thường bằng giá đất ở đối với phần diện tích nằm trong hạn mức công nhận đất ở theo quy định hiện hành (hạn mức được tính trên toàn bộ diện tích thực tế đang sử dụng của một chủ sử dụng đất) nhưng không vượt diện tích đất ở thực tế thu hồi.

Phần diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở và phần diện tích đất nông nghiệp, vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở bị thu hồi nhưng không được công nhận là đất ở (nếu có) thì được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định đối với đất nông nghiệp, vườn, ao trong cùng một thửa đất có nhà ở của một chủ sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 13 của bản quy định này;

b) Trường hợp đất đang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp (không phải đất ở) và không thuộc một trong các trường hợp vi phạm quy định tại các điểm a, b, c, d, đ khoản 5 Điều 7 của bản quy định này thì người đang sử dụng đất được bồi thường bằng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng. Trường hợp trên thửa đất có cả phần diện tích đang sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì phần diện tích đó được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định đối với đất nông nghiệp;

c) Trường hợp đất đang sử dụng vào mục đích nông nghiệp mà người đang sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được bồi thường theo quy định tại khoản 1 Điều 13 của bản quy định này;

d) Đất đang sử dụng thuộc một trong các trường hợp vi phạm quy định tại các điểm a, b, c, d khoản 5 Điều 7 của bản quy định này hoặc diện tích vượt hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương không được bồi thường về đất. Phần diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

2. Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP mà thửa đất này được tách ra từ thửa đất không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì thửa đất còn lại sau khi đã tách thửa được UBND cấp xã xác nhận không có tranh chấp thì được bồi thường, hỗ trợ về đất đối với diện tích đất thực tế bị thu hồi nhưng tối đa không quá 05 lần hạn mức giao đất ở mới theo quy định của Thành phố (hạn mức tính trên toàn bộ diện tích đất đang sử dụng của một chủ sử dụng đất). Phần diện tích đất thực tế bị thu hồi vượt 05 lần hạn mức giao đất ở mới được bồi thường, hỗ trợ nêu trên được bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại khoản 2 Điều 13 của bản quy định này.

Điều 18. Bồi thường, hỗ trợ đối với đất sử dụng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 mà không có một trong các điều kiện quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 Điều 7 và Điều 19 của bản quy định này và không thuộc trường hợp sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước *(Thực hiện Điều 45 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP; khoản 2 Điều 14 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP)*

1. Trường hợp thu hồi đối với đất đã được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước 01/7/2004 nhưng không có một trong các điều kiện quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 Điều 7 và Điều 19 của bản quy định này, không thuộc trường hợp sử dụng nhà thuộc sở hữu Nhà nước và được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận đất đó không có tranh chấp thì việc bồi thường, hỗ trợ về đất thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp đất đang sử dụng là đất có nhà ở và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất vi phạm quy định tại các điểm a, b, c, d, đ khoản 5 Điều 7 của bản quy định này thì người đang sử dụng đất được bồi thường bằng giá đất ở đối với phần diện tích nằm trong hạn mức công nhận đất ở theo quy định hiện hành (hạn mức tính trên toàn bộ diện tích thực tế đang sử dụng của

một chủ sử dụng đất) nhưng không vượt diện tích đất ở thực tế thu hồi và phải khấu trừ nghĩa vụ tài chính bằng 50% giá đất ở.

Phần diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở và phần diện tích đất nông nghiệp, vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở thì được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định đối với đất nông nghiệp,vườn, ao trong cùng một thửa đất có nhà ở của một chủ sử dụng đất theo quy định tại điểm a2, mục a khoản 2 Điều 13 của bản quy định này;

b) Trường hợp đất đang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp (không phải là đất ở) và không thuộc một trong các trường hợp vi phạm quy định tại các điểm a, b, c, d, đ khoản 5 Điều 7 của bản quy định này thì người đang sử dụng đất được hỗ trợ bằng 50% giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp. Trường hợp trên thửa đất có cả phần diện tích đang sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì phần diện tích đó được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định đối với đất nông nghiệp;

c) Trường hợp đất đang sử dụng thuộc nhóm đất nông nghiệp mà người đang sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được bồi thường theo quy định tại khoản 1 Điều 13 của bản quy định này;

d) Đất đang sử dụng thuộc một trong các trường hợp vi phạm quy định tại các điểm a, b, c, d khoản 5 Điều 7 của bản quy định này và phần diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương thì người sử dụng đất không được bồi thường, hỗ trợ về đất, chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

2. Đất do lấn, chiếm và đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau hoặc sau khi đã có thông báo thu hồi đất quy định tại Điều 49 của bản quy định này thì người sử dụng đất do có hành vi lấn, chiếm hoặc được giao đất, thuê đất không đúng thẩm quyền không được bồi thường, hỗ trợ về đất khi thu hồi đất.

Điều 19. 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 Điều 46 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP)*

Đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng người đang sử dụng đất đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp 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 trong khoảng thời gian 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 về đất như sau:

a) Được bồi thường, hỗ trợ về đất đối với diện tích đất được giao là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở; đối với diện tích đất ở trong hạn mức giao đất theo quy định hiện hành;

b) Được bồi thường về đất đối với diện tích đất được giao là đất ở ngoài hạn mức giao đất theo quy định hiện hành, nhưng phải khấu trừ tiền sử dụng đất bằng 50% theo giá đất ở.

Điều 20. 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 Điều 47 Nghị định số 84/2007/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 thì được bồi thường theo quy định sau:

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

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

3. Nếu diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận diện tích nhiều hơn là do khai hoang (đối với đất nông nghiệp) hoặc nhận chuyển quyền của người sử dụng đất trước đó, đất đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp thì việc bồi thường, hỗ trợ phần diện tích đo đạc thực tế vượt diện tích có giấy tờ thực hiện theo quy định tại Điều 17, Điều 18 của bản quy định này (đối với trường hợp sử dụng nhà ở không có nguồn gốc thuộc sở hữu Nhà nước) hoặc thực hiện theo quy định tại Điều 23 của bản quy định này (đối với trường hợp sử dụng nhà ở có nguồn gốc thuộc sở hữu Nhà nước);

4. Không bồi thường về đất đối với phần diện tích đất nhiều hơn diện tích đất ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất mà diện tích đất nhiều hơn là do hành vi lấn, chiếm đất, chuyển mục đích trái pháp luật mà có.

Điều 21. Hỗ trợ về đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân tự chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp được giao sử dụng lâu dài sang làm nhà ở trước ngày 01/7/2004 nhưng không thuộc diện vi phạm quy định tại điểm đ khoản 5 Điều 7 của bản quy định này

1. Trường hợp hộ gia đình cá nhân tự chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp được giao sử dụng lâu dài sang làm nhà ở trước ngày 01/7/2004 mà không có văn bản xử lý ngăn chặn của cấp có thẩm quyền, được UBND cấp xã xác nhận, hiện đang có nhà ở ổn định, không tranh chấp thì ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp cùng mục đích sử dụng, còn được hỗ trợ theo quy định sau:

a) Trường hợp tự chuyển đổi trước 15/10/1993:

Hỗ trợ bằng 70% giá đất ở đối với phần diện tích nằm trong hạn mức giao đất ở mới theo quy định hiện hành (hạn mức tính trên toàn bộ diện tích thực tế đang sử dụng của một chủ sử dụng đất) nhưng không vượt diện tích đất ở thực tế thu hồi.

Phần diện tích đất trong cùng thửa đất có nhà ở bị thu hồi từ trên hạn mức giao đất ở mới đến hạn mức công nhận đất ở được hỗ trợ bằng 20% giá đất ở quy định trong cùng thửa đất;

b) Trường hợp tự chuyển đổi từ 15/10/1993 đến ngày 01/7/2004:

Hỗ trợ bằng 40% giá đất ở đối với phần diện tích nằm trong hạn mức giao đất ở theo quy định hiện hành (hạn mức tính trên toàn bộ diện tích thực tế đang sử dụng của một chủ sử dụng đất) nhưng không vượt diện tích đất ở thực tế thu hồi. Phần diện tích đất trong cùng thửa đất có nhà ở bị thu hồi từ trên hạn mức giao đất ở mới đến hạn mức công nhận đất ở (nếu có) được hỗ trợ bằng 20% giá đất ở quy định trong cùng thửa đất.

Phần diện tích đất bị thu hồi vượt hạn mức công nhận đất ở đối với 2 trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này (nếu có) chỉ được bồi thường theo quy định đối với đất nông nghiệp;

c) Diện tích đất nông nghiệp tự chuyển đổi sang làm đất ở và diện tích đất nông nghiệp, vườn, ao trong cùng một thửa đất tự chuyển đổi sang đất ở được hỗ trợ theo quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì không được hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm theo quy định tại Điều 40 của bản quy định này.

2. Các trường hợp tự chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp được giao sử dụng lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp từ ngày 01/7/2004 về sau

hoặc sau thời điểm đã có thông báo thu hồi đất quy định tại Điều 49 của bản quy định này thì chỉ được bồi thường theo giá đất nông nghiệp khi thu hồi.

Điều 22. Bồi thường, hỗ trợ về đất đối với trường hợp sử dụng nhà có nguồn gốc thuộc sở hữu Nhà nước nhưng đã được thanh lý, hóa giá, mua nhà ở gắn liền với đất ở *(Thực hiện điểm đ khoản 3 Điều 8 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP)*

1. Những trường hợp được mua thanh lý, hoá giá nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước (nhà Nhà nước cho thuê hoặc tổ chức tự quản) trước ngày 05/7/1994 (ngày ban hành Nghị định số 61/CP của Chính Phủ về mua bán, kinh doanh nhà ở) theo quy định tại Thông tư số 47/BXD-XDCB-ĐT ngày 05/8/1989, Thông tư số 02/BXD-ĐT ngày 29/4/1992, Thông tư số 08/BXD-ĐT ngày 18/8/1992 của Bộ Xây dựng và các quyết định số 4816/QĐ-UB ngày 29/10/1990, số 3593/QĐ-UB ngày 31/12/1992 của UBND Thành phố mà trong giá bán nhà đã tính đến hệ số vị trí, hệ số khu vực của nhà, đã nộp đủ tiền cho ngân sách Thành phố theo quy định và các trường hợp đã mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định của Nghị định 61/CP thì được bồi thường theo quy định đối với diện tích đất ở bị thu hồi có giấy tờ mua, thanh lý, hoá giá.

Phần diện tích đất ở vượt diện tích đất ở có giấy tờ bị thu hồi (nếu có) thì được bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại Điều 20 của bản quy định này.

2. Các trường hợp thanh lý, hoá giá nhà thuộc sở hữu nhà nước không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này hoặc việc thanh lý hoá giá từ 05/7/1994 về sau không theo quy định của Nghị định số 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ thì nhà được bồi thường theo đơn giá xây dựng mới; đất được bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại Điều 23 của bản quy định này.

Điều 23. Bồi thường, hỗ trợ về đất đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước có khuôn viên đất sử dụng riêng, không thuộc nhà chung cư cao tầng và trụ sở của các cơ quan, đơn vị *(Thực hiện Điều 21 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; khoản 3 Điều 14 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)*

1. Trường hợp chủ sử dụng nhà ở thuê Nhà nước hoặc do cơ quan tự quản phân cho cán bộ, công nhân viên cơ quan trước 15/10/1993, có khuôn viên đất sử dụng riêng, nếu được cơ quan chủ quản và UBND cấp xã xác nhận toàn bộ khuôn viên đất sử dụng ở ổn định trước ngày 01/7/2004 là không có tranh chấp, không vi phạm các quy định tại các điểm a, b, c, d, đ khoản 5 Điều 7 của bản quy định này thì được bồi thường, hỗ trợ về đất như sau:

a) Trường hợp diện tích đất ghi trong quyết định phân, hợp đồng thuê nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở theo quy định hiện hành hoặc trong quyết định phân, hợp đồng thuê không ghi rõ diện tích đất ở thì được bồi thường theo giá đất ở đối với diện tích đất trong hạn mức công nhận đất ở (hạn mức tính trên toàn bộ diện tích đất đang thực tế sử dụng của một chủ sử dụng đất) nhưng không vượt diện tích đất ở thực tế bị thu hồi và phải khấu trừ nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Trường hợp diện tích đất ghi trong quyết định phân, hợp đồng thuê lớn hơn hạn mức công nhận đất ở theo quy định hiện hành thì được bồi thường bằng giá đất ở đối với diện tích đất ở ghi trong quyết định phân, hợp đồng thuê nhưng không vượt diện tích đất thực tế thu hồi và phải khấu trừ nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành của Nhà nước khi bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ.

c) Phần diện tích đất vượt hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản này hoặc phần diện tích đất vượt diện tích đất ở ghi trong quyết định phân, ghi trong hợp đồng đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản này trong khuôn viên thửa đất của hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi (nếu có) chỉ được hỗ trợ công tôn tạo bằng 50.000 đồng/m2.

2. Chủ sử dụng đất ở do tổ chức, cơ quan được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất, tự chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở và đã phân phối đất ở đó cho cán bộ, công nhân viên của tổ chức, cơ quan từ ngày 15/10/1993 đến trước 1/7/2004, có khuôn viên đất sử dụng riêng, nếu được cơ quan chủ quản và UBND cấp xã xác nhận toàn bộ khuôn viên đất sử dụng ổn định trước ngày 01/7/2004 là không có tranh chấp, không vi phạm các quy định tại các điểm a, b, c, d, đ khoản 5 Điều 7 của bản quy định này thì được bồi thường, hỗ trợ về đất như sau:

a) Được bồi thường theo giá đất ở đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở mới theo quy định hiện hành (hạn mức tính trên toàn bộ diện tích đất đang thực tế sử dụng của một chủ sử dụng đất) nhưng không vượt diện tích đất ở thực tế bị thu hồi và phải khấu trừ nghĩa vụ tài chính bằng 50% giá đất ở.

b) Phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở mới trong khuôn viên thửa đất của hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi (nếu có) chỉ được hỗ trợ công tôn tạo bằng 50.000 đồng/m2.

Điều 24. Bồi thường đối với trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất để xây dựng nhà ở để bán trước ngày 15/10/1993 thuộc diện phải truy thu tiền sử dụng đất

Trường hợp được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất để xây dựng nhà ở để bán trước ngày 15/10/1993 thuộc diện phải truy thu tiền sử dụng đất theo Kháng nghị 712/VKSTC-KSTTPL ngày 15/5/1995 và Kháng nghị số 01/VKSTC-KSTTPL ngày 14/01/2002 của Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì được bồi thường bằng giá đất ở theo quy định đối với diện tích đất ở bị thu hồi có giấy tờ và không khấu trừ nghĩa vụ tài chính. Phần diện tích đất ở vượt diện tích đất ở có giấy tờ bị thu hồi (nếu có) thì được bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại Điều 20 của bản quy định này.

Điều 25. Bồi thường trong trường hợp đồng quyền sử dụng đất *(Thực hiện khoản 2 Điều 15 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; Điều 46 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP)*

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất chung có đồng quyền sử dụng đất (bao gồm cả các trường hợp sử dụng nhà chung cư cao tầng, nhà nhiều tầng nhiều chủ sử dụng), khi Nhà nước thu hồi thì 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 theo quy định của pháp luật.

Điều 26. Bồi thường đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn *(Thực hiện Điều 16 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP)*

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

a) Làm thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất ở sang đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở), từ đất ở sang đất nông nghiệp thì tiền bồi thường bằng chênh lệch giữa giá đất ở với giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở), giữa giá đất ở với giá đất nông nghiệp nhân với diện tích bị chuyển đổi mục đích sử dụng;

b) Làm thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) sang đất nông nghiệp thì tiền bồi thường bằng chênh lệch giữa giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) với giá đất nông nghiệp nhân với diện tích bị chuyển đổi mục đích sử dụng.

2. Trường hợp không làm thay đổi mục đích sử dụng đất (nhà ở, công trình đủ điều kiện tồn tại trong hành lang bảo vệ an toàn của công trình), nhưng làm hạn chế khả năng sử dụng thì được bồi thường bằng tiền theo mức thiệt hại thực tế. Mức cụ thể do Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định phù hợp cho từng trường hợp.

3. Khi hành lang bảo vệ an toàn công trình chiếm dụng khoảng không trên 70% diện tích đất sử dụng có nhà ở, công trình của một chủ sử dụng đất thì phần

diện tích đất còn lại cũng được bồi thường theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này.

Điều 27. Xử lý một số trường hợp cụ thể về đất ở *(Thực hiện khoản 1 Điều 14 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, Điều 15 Nghị định 69/2009/NĐ-CP)*

Trường hợp Nhà nước thu hồi, giải phóng mặt bằng một phần đất ở của người đang sử dụng để xây dựng đường giao thông theo quy hoạch mà phần diện tích đất ở còn lại phải thu hồi theo quy định tại Quyết định số 39/2005/QĐ-TTg ngày 28/02/2005 của Thủ tướng Chính phủ nếu điều kiện thực tế có thể hợp khối với thửa đất liền kề phù hợp với quy hoạch xây dựng thì UBND cấp huyện ra thông báo bằng văn bản để chủ sử dụng đất hợp khối phù hợp với quy hoạch xây dựng trong thời hạn tối đa là 30 ngày làm việc kể từ ngày ra thông báo. Quá thời hạn trên mà chủ sử dụng đất chưa hợp khối, UBND Thành phố hoặc UBND cấp huyện theo thẩm quyền ra quyết định thu hồi. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm quản lý chống lấn chiếm để sử dụng theo quy hoạch và gộp chung vào một phương án cùng với phần diện tích đất nằm trong chỉ giới giải phóng mặt bằng để thực hiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư theo quy định chung.

Kinh phí bồi thường, hỗ trợ để thu hồi phần diện tích đất còn lại ngoài chỉ giới giải phóng mặt bằng đối với trường hợp quy định trên do người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất chi trả và được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo Điều 6 của bản quy định này.

Điều 28. Bồi thường chi phí hợp lý đầu tư vào đất còn lại *(Thực hiện khoản 3 Điều 7 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; khoản 3 mục III Thông tư 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính và Điều 12 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính Phủ)*

Chi phí hợp lý đầu tư vào đất còn lại làm căn cứ xét bồi thường là các khoản chi phí thực tế mà người sử dụng đất đã đầu tư vào đất để sử dụng theo mục đích được phép sử dụng mà đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất còn chưa thu hồi được. Các khoản chi phí hợp lý đầu tư vào đất còn lại phải có đầy đủ hồ sơ, chứng từ, thực tế chứng minh. Chi phí hợp lý đầu tư vào đất làm căn cứ xét bồi thường không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ về đất khi giải phóng mặt bằng đã được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật và chi phí đầu tư thường xuyên cho sản xuất kinh doanh của người đang sử dụng đất đã bỏ ra. Các khoản chi phí hợp lý đầu tư vào đất làm căn cứ xét bồi thường bao gồm những chi phí sau:

1. Hoàn trả tiền sử dụng đất (đối với trường hợp được giao đất có thời hạn), tiền thuê đất đã nộp trước cho thời hạn chưa sử dụng đất. Việc hoàn trả tính theo mặt bằng giá đất tại thời điểm thu hồi đất.

2. Các khoản chi phí san lấp mặt bằng, đầu tư tôn tạo đất phù hợp với mục đích sử dụng đất được giao hoặc thuê mang tính chất đầu tư ban đầu tương ứng với thời gian sử dụng đất còn lại. Trường hợp thu hồi đất phi nông nghiệp mà được bồi thường theo giá đất phi nông nghiệp thì không được bồi thường chi phí san lấp mặt bằng, chi phí tôn tạo đất. Việc bồi thường chi phí san lấp mặt bằng, đầu tư tôn tạo đất quy định cụ thể như sau:

a) Trường hợp người sử dụng đất có đầy đủ hồ sơ, chứng từ hợp pháp chứng minh thì hoàn trả chi phí san lập mặt bằng, đầu tư vào đất tương ứng với thời gian sử dụng đất còn lại theo chứng từ (tính theo mặt bằng giá tại thời điểm thu hồi đất);

b) Trường hợp người sử dụng đất (trừ trường hợp nhận giao khoán của nông, lâm trường quy định tại mục a, khoản 5 Điều 13 bản quy định này; đất nông nghiệp theo quy định tại Điều 29 bản quy định này) không có đầy đủ hồ sơ, chứng từ hợp pháp chứng minh hoặc trường hợp đầu tư vào đất không đúng mục đích sử dụng đất được giao, cho thuê hoặc chuyển mục đích sử dụng đất trái phép: Chỉ được xét hỗ trợ công tôn tạo 50.000đ/m^2 đất (đối với đất trồng lúa nước) và 35.000 đ/m2 (đối với đất nông nghiệp khác) khi Nhà nước thu hồi.

Trên cơ sở các quy định nêu trên, UBND cấp huyện xem xét, quyết định cụ thể cho từng trường hợp.

Điều 29. Hỗ trợ khi thu hồi đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn; đất nông nghiệp để lại khó giao theo Nghị định số 64/CP; đất kênh mương nội đồng; đất rừng đặc dụng, phòng hộ *(Thực hiện khoản 5 Điều 7 và 31 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và Điều 23 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)*

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. Tùy theo thực tế quản lý, sử dụng quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn và nhu cầu đầu tư xây dựng các công trình phục vụ cho mục đích công ích của xã, phường, thị trấn trong dự toán thu chi ngân sách cấp xã hàng năm, UBND cấp huyện quyết định mức hỗ trợ cụ thể nhưng tối đa không vượt quá mức bồi thường đất nông nghiệp, số tiền hỗ trợ chuyển vào ngân sách cấp xã và chỉ được sử dụng để đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng, sử dụng vào mục đích công ích của cấp xã nơi bị thu hồi đất

theo đúng quy định của Luật ngân sách Nhà nước, Luật Đầu tư và Luật Xây dựng.

Hộ gia đình, cá nhân thuê, nhận đấu 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 28 bản quy định này; hoặc được hỗ trợ tối đa không quá 10% mức bồi thường giá đất nông nghiệp được công bố hàng năm.

2. Đất nông nghiệp do UBND cấp xã quản lý, không thuộc quỹ đất công ích mà thuộc quỹ đất nông nghiệp để lại không giao lâu dài cho các hộ gia đình, cá nhân theo Nghị định 64/CP (đất khó giao khi thực hiện Nghị định 64/CP) khi Nhà nước thu hồi thì không được bồi thường; UBND cấp huyện quyết định mức hỗ trợ nhưng tối đa không quá giá đất nông nghiệp tương ứng liền kề tại vị trí đất thu hồi. Toàn bộ số tiền hỗ trợ được chuyển về ngân sách cấp xã để quản lý, sử dụng theo quy định của Luật Ngân sách. Căn cứ tình hình thực tế công tác quản lý, sử dụng theo quy định của địa phương, UBND cấp huyện quyết định mức hỗ trợ cụ thể chi trả trực tiếp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng, nhận giao khoán đất, nhưng tối đa không quá 50% mức hỗ trợ nêu trên.

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

4. Khi Nhà nước thu hồi đất lâm nghiệp của hộ gia đình, cá nhân (không thuộc đối tượng quy định tại điểm a, khoản 5, Điều 13 của quy định này) đang sử dụng đất do nhận giao khoán hoặc nhận chăm sóc bảo vệ rừng đặc dụng, phòng hộ thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại. Trường hợp không xác định được chi phí đầu tư vào đất còn lại thì được hỗ trợ bằng tiền. Mức hỗ trợ không quá 30% giá đất theo mục đích được giao (đối với đất do lâm trường giao khoán) và 70% giá đất theo mục đích được giao (đối với đất do UBND xã giao khoán) nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại địa phương. Trên cơ sở quy định này, UBND cấp huyện xem xét, quyết định cụ thể cho từng trường hợp.

Điều 30. Hỗ trợ khi Nhà nước trưng dụng đất hoặc thu hồi đất có thời hạn *(Thực hiện Điều 45 Luật Đất đai, Điều 37 Nghị định 181/2004/NĐ-CP)*

Khi Nhà nước trưng dụng đất hoặc thu hồi đất có thời hạn (kể cả các trường hợp thu hồi, tạm giao đất có thời hạn để thi công công trình, hết thời hạn bàn giao lại cho người sử dụng đất bị thu hồi) thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất bị trưng dụng ngoài việc được bồi thường, hỗ trợ tài sản theo bản quy định này, diện tích đất bị trưng dụng, thu hồi có thời hạn được hỗ trợ 50.000đ/m^2 *(Năm mươi ngàn đồng một mét vuông)* đối với đất tròng lúa nước và 35.000 đ/m2 *(Ba mươi lăm ngàn đồng một mét vuông)* đối với đất nông nghiệp khác và được miễn toàn bộ tiền thuê đất, tiền thuế sử dụng đất trong thời gian bị trưng dụng và trong thời gian 03 năm tiếp theo để khôi phục lại đất.

Chương III
BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VỀ TÀI SẢN

Điều 31. Bồi thường đối với nhà, công trình xây dựng có phép; nhà, công trình xây dựng không phép trước ngày 01/7/2004 trên đất có đủ điều kiện được bồi thường tại Điều 7 quy định này *(Thực hiện khoản 6 Điều 18, Điều 23 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; khoản 1, 2 Điều 24 Nghị định 69/2009/NĐ-CP)*

1. Nhà ở và công trình xây dựng có phép; nhà ở và công trình xây dựng không phép trước ngày 01/7/2004 trên đất có đủ điều kiện được bồi thường tại Điều 7 quy định này của hộ gia đình, cá nhân được bồi thường bằng 100% đơn giá xây dựng mới do UBND Thành phố ban hành.

2. Bồi thường đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được xác định như sau:

Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đang sử dụng thì mức bồi thường tính bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật cùng cấp theo tiêu chuẩn kỹ thuật do Bộ quản lý chuyên ngành ban hành; nếu công trình không còn sử dụng thì không được bồi thường.

Trong trường hợp công trình hạ tầng thuộc dự án phải di chuyển mà chưa được xếp loại vào cấp tiêu chuẩn kỹ thuật hoặc sẽ nâng cấp tiêu chuẩn kỹ thuật thì Sở quản lý chuyên ngành căn cứ vào cấp tiêu chuẩn của Bộ quản lý chuyên ngành ban hành để xác định cấp tiêu chuẩn kỹ thuật để tính bồi thường.

3. Bồi thường đối với tài sản, công trình không thuộc quy định tại khoản 1, 2 Điều này, không di chuyển được, phải phá dỡ:

a) Xác định mức bồi thường:

Mức bồi thường = Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại + (Giá trị xây mới – Giá trị hiện có) x 60%

Nhà tạm, công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp trên đất nông nghiệp, kể cả trên đất nông nghiệp tạm giao, cho thuê, đấu thầu được UBND cấp xã cho phép bằng văn bản thì được bồi thường bằng 100% đơn giá xây dựng mới do UBND Thành phố ban hành.

b) Đơn giá xây dựng mới đối với nhà, công trình:

b.1. Áp dụng theo đơn giá do UBND Thành phố ban hành;

b.2. Đối với trụ sở làm việc, văn phòng, trung tâm thương mại, trường học, nhà sản xuất có cấp hạng, kết cấu tương đương với nhà ở thì được phép vận dụng đơn giá xây dựng mới do UBND Thành phố ban hành;

b.3. Đối với nhà, công trình không áp dụng được hoặc không vận dụng được đơn giá xây dựng mới của UBND Thành phố ban hành thì tuỳ thuộc tính chất công trình, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cấp huyện xác định đơn giá xây dựng theo nguyên tắc sau:

- Đối với nhà xưởng, nhà sản xuất, các công trình văn hoá, thể thao đang sử dụng thì được phép vận dụng chi phí xây dựng trong bảng suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng công bố tại thời điểm tính toán và nhân với chỉ số giá phần xây dựng công trình do Bộ Xây dựng công bố xác định tại thời điểm tính toán;

- Đối với nhà xưởng, nhà sản xuất, các công trình văn hoá, thể thao đang sử dụng nếu không vận dụng được đơn giá xây dựng mới theo quy định trên thì chủ đầu tư được giao đất, cho thuê đất hoặc Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng căn cứ biên bản điều tra hiện trạng của Tổ công tác (có xác nhận của UBND cấp xã nơi thu hồi đất) để thuê đơn vị tư vấn có tư cách pháp nhân đủ năng lực căn cứ vào hồ sơ hoàn công, quyết toán công trình hoặc lập lại thiết kế dự toán (trường hợp không có hồ sơ hoàn công hoặc thiết kế của công trình, quyết toán) để lập dự toán xây dựng công trình mới có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương. Trên cơ sở hồ sơ dự toán xây dựng mới của đơn vị tư vấn lập, người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng gửi Phòng Quản lý Đô thị kiểm tra để báo cáo Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xem xét, trình UBND cấp huyện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ.

c) Xác định tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, công trình:

Tùy theo đặc thù cụ thể của từng dự án, việc xác định tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, công trình được thực hiện bằng một trong hai phương pháp (phân tích kinh tế kỹ thuật và thống kê kinh nghiệm) hoặc kết hợp cả 2 phương pháp; việc chọn phương pháp do UBND cấp huyện quyết định theo hướng dẫn tại Thông tư Liên bộ số 13/LB-TT ngày 18/8/1994 của Liên Bộ Xây dựng – Tài chính – Vật Giá. Việc xác định tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, công trình theo các phương pháp sau:

- Phương pháp phân tích kinh tế kỹ thuật:

$$\textit{Tỷ lệ (\%) chất lượng sử dụng còn lại của nhà ở, công trình xây dựng} = \frac{\sum_{i=1}^{n} \left| \textit{Tỷ lệ chất lượng còn lại của kết cấu chính thứ i (\%)} \times \textit{Tỷ lệ giá trị của kết cấu chính thứ i so với tổng giá trị của ngôi nhà, công trình xây dựng (\%)} \right|}{\textit{Tổng tỷ lệ giá trị của các kết cấu chính so với tổng giá trị ngôi nhà (\%)}}$$

Trong đó:

+ i: là số thứ tự của kết cấu chính,

+ n: số các kết cấu chính,

+ Tỷ lệ chất lượng còn lại của các kết cấu chính của nhà, công trình xây dựng được xác định căn cứ trên thực trạng của kết cấu,

+ Tỷ lệ giá trị của kết cấu chính so với tổng giá trị của nhà, công trình xây dựng được xác định trên cơ sở văn bản số 1077/HD-XD ngày 06/9/1996 của Sở Xây dựng Hà Nội, đối với các công trình xây dựng không có trong văn bản số 1077/HD-XD ngày 06/9/1996 của Sở Xây dựng Hà Nội thì xác định trên cơ sở văn bản số 238/QĐ-BXD ngày 29/9/1989 của Bộ Xây dựng.

- Phương pháp thống kê kinh nghiệm:

Căn cứ vào niên hạn sử dụng, thời gian đã sử dụng nhà, công trình; tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, công trình được xác định bằng công thức sau:

$$T_{cl} = 100\% - \frac{t}{T}(\%)$$

(Trong đó: T_{cl} : tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, công trình, vật kiến trúc; t : thời gian đã sử dụng nhà, công trình, vật kiến trúc; T : niên hạn sử dụng của nhà, công trình, vật kiến trúc)

Niên hạn sử dụng nhà, công trình được xác định như sau:

+ 8 năm đối với nhà tạm, vật kiến trúc,

+ 20 năm đối với nhà một tầng mái ngói hoặc mái tôn (không áp dụng cho nhà xưởng và kho thông dụng quy định tại bảng suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng công bố) tường bao quanh xây gạch chiều cao lớn hơn 3m (không tính chiều cao tường thu hồi),

+ 30 năm đối với nhà 1 tầng mái bằng bê tông cốt thép hoặc mái bằng bê tông cốt thép trên lợp tôn, lợp ngói,

+ 30 năm đối với nhà xưởng và kho thông dụng quy định tại bảng suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng công bố,

+ 50 năm đối với nhà 2 – 3 tầng tường xây gạch, mái bằng bê tông cốt thép hoặc mái bằng bê tông cốt thép trên lợp tôn, lợp ngói,

+ 60 năm đối với nhà 4 – 5 tầng trở lên.

d) Giá trị hiện có của nhà, công trình được xác định theo công thức sau:

$$G_{hc} = M_{kl} \times G_{xd} \times T_{cl}$$

Trong đó:

+ G_{hc} là giá trị hiện có của nhà, công trình,

+ M_{kl} là diện tích sàn xây dựng hoặc đơn vị thể tích, đơn vị đo chiều dài nhà, công trình,

+ G_{xd} là đơn giá xây dựng mới,

+ T_{cl} là tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, công trình.

4. Đối với hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất có thể tháo dời và di chuyển được thì người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất căn cứ biên bản điều tra hiện trạng của Tổ công tác có xác nhận của UBND cấp xã để thuê đơn vị tư vấn có tư cách pháp nhân lập dự toán tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt lại, gửi cơ quan quản lý Nhà nước về xây dựng cấp huyện kiểm tra để báo cáo Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xem xét, trình UBND cấp huyện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ.

5. Bồi thường đối với nhà, công trình bị cắt xén một phần:

a) Nhà, công trình bị cắt xén, phá dỡ một phần mà phần còn lại không đảm bảo khả năng chịu lực thì được bồi thường toàn bộ nhà, công trình;

b) Nhà sau khi cắt xén, phá dỡ một phần theo chỉ giới quy hoạch mà phần diện tích sàn xây dựng còn lại của tầng 1 nhỏ hơn hoặc bằng $15m^2$ có chiều rộng mặt tiền tại chỉ giới cắt xén theo quy hoạch hoặc chiều sâu so với chỉ giới cắt

xén theo quy hoạch nhỏ hơn hoặc bằng 3m, nếu chủ tài sản cam kết phá dỡ toàn bộ sẽ được bồi thường toàn bộ diện tích xây dựng nhà;

c) Nhà bị cắt xén phá dỡ mà không thuộc quy định tại điểm a, điểm b của khoản này mà diện tích còn lại chỉ còn cầu thang, nhà vệ sinh thì được bồi thường toàn bộ diện tích nhà. Trường hợp nhà bị cắt xén, phá dỡ, trong đó nếu có một phần cầu thang bị phá dỡ thì được bồi thường toàn bộ cầu thang;

d) Bồi thường bổ sung phần nhà, công trình bị ảnh hưởng do cắt xén, phá dỡ: Nhà, công trình bị cắt xén, phá dỡ một phần thì ngoài phần bồi thường diện tích phá dỡ đến chỉ giới cắt xén theo quy hoạch, còn được bồi thường bổ sung theo quy định sau:

- Đối với nhà khung bê tông cốt thép hoặc kết cấu khung thép thì diện tích sàn xây dựng được bồi thường bổ sung tính từ chỉ giới cắt xén theo quy hoạch đến khung kết cấu chịu lực gần nhất;

- Đối với nhà kết cấu xây gạch chịu lực bị cắt xén một phần, không ảnh hưởng tới an toàn của căn nhà thì diện tích sàn xây dựng được bồi thường bổ sung bằng chiều rộng mặt tiền nhà trước khi cắt xén nhân với chiều sâu bằng 1m và nhân với số tầng nhà bị cắt xén.

đ) Bồi thường hoàn trả mặt tiền ngôi nhà:

Đối với nhà, công trình bị cắt xén, phá dỡ một phần mà phần còn lại vẫn sử dụng được thì ngoài việc bồi thường theo quy định tại khoản 2 và điểm d khoản 4 Điều này còn được bồi thường hoàn trả mặt tiền nhà, công trình theo công thức sau:

$$G_{mt} = B_{mt} \times G_{xd} \times S_{mt} \times T$$

G_{mt} : Giá trị phần mặt tiền được bồi thường hoàn trả,

B_{mt} : Chiều rộng mặt tiền được xác định như sau:

B_{mt}: bằng chiều rộng mặt tiền nhà trước khi cắt xén trong trường hợp chiều rộng mặt tiền tại vị trí cắt theo chỉ giới quy hoạch nhỏ hơn chiều rộng mặt tiền nhà trước khi cắt xén,

B_{mt}: bằng chiều rộng mặt tiền nhà tại vị trí cắt theo chỉ giới quy hoạch trong trường hợp chiều rộng mặt tiền tại vị trí cắt theo quy hoạch lớn hơn hoặc bằng chiều rộng mặt tiền nhà trước khi cắt xén.

G_{xd} : Đơn giá xây dựng mới tính trên một mét vuông sàn xây dựng, công trình xây dựng,

S_{mt} : Chiều sâu được quy định bằng 1m,

T : Số lượng tầng bị cắt xén.

Điều 32. Hỗ trợ nhà, công trình xây dựng trên đất nông, lâm, ngư nghiệp hoặc trên đất không đủ điều kiện được bồi thường nhưng thực tế đã xây dựng trước 01/7/2004 *(Thực hiện Điều 20 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; Điều 23 Nghị định 69/2009/NĐ-CP)*

1. Hỗ trợ bằng 80% mức bồi thường theo quy định tại Điều 31 của bản quy định này cho các trường hợp sau:

a) Nhà, công trình tại thời điểm xây dựng phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không vi phạm hành lang bảo vệ công trình hoặc tại thời điểm xây dựng chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt, công bố công khai;

b) Nhà, công trình xây dựng trước 15/10/1993 vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, vi phạm hành lang bảo vệ công trình đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, công bố công khai và cắm mốc giới nhưng được UBND cấp xã xác nhận không có văn bản xử lý, ngăn chặn của cấp có thẩm quyền.

2. Hỗ trợ bằng 50% mức bồi thường theo quy định tại Điều 31 của bản quy định này cho trường hợp nhà, công trình xây dựng từ 15/10/1993 đến trước 01/7/2004 mà vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, vi phạm hành lang bảo vệ công trình đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, công bố công khai và cắm mốc giới nhưng được UBND cấp xã xác nhận không có văn bản xử lý, ngăn chặn của cấp có thẩm quyền.

Điều 33. Bồi thường về tài sản đối với các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 2, 3, 5, 8, 9, 11 và 12 Điều 38 Luật Đất đai 2003 *(Thực hiện Điều 38 Luật Đất đai; Điều 35 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; khoản 5 Điều 24 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)*

Bồi thường theo giá trị thực tế còn lại của tài sản trên đất không có nguồn gốc là vốn ngân sách Nhà nước trong trường hợp thu hồi đất đối với:

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

2. Sử dụng đất không đúng mục đích, sử dụng đất không có hiệu quả;

3. Đất được giao không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền (trừ trường hợp quy định tại Điều 19 của bản quy định này);

4. Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất;

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

6. Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn mười hai (12) tháng liền; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn mười tám (18) tháng liền; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn hai mươi bốn (24) tháng liền;

7. Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn mười hai (12) tháng liền hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn hai mươi bốn (24) tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất cho phép.

Điều 34. Hỗ trợ phá dỡ, di chuyển tài sản đối với trường hợp sử dụng đất *(thực hiện khoản 3, khoản 4 Điều 18; khoản 5 Điều 18 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; khoản 4 Điều 24 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)*

Hỗ trợ chi phí phá dỡ bằng 10% giá trị hiện có của tài sản trong các trường hợp sau:

1. Nhà, công trình xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường về đất, khi xây dựng đã có văn bản ngăn chặn không cho phép xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập từ ngày 01/7/2004 về sau và sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố cắm mốc giới công khai mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

3. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập từ ngày 01/7/2004 về sau mà tại thời điểm tạo lập trái với mục đích sử dụng đất được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt công bố công khai hoặc sau thời điểm có thông báo thu hồi đất theo quy định tại Điều 49 bản quy định này.

4. Người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất.

5. Đất bị lấn, chiếm trong các trường hợp sau đây:

a) Đất chưa sử dụng bị lấn, chiếm;

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

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

7. Tài sản được tạo lập trên đất sau khi có thông báo thu hồi đất theo quy định tại Điều 49 bản quy định này.

Điều 35. Bồi thường di chuyển mộ *(Thực hiện Điều 22 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP)*

1. Trường hợp Nhà nước có quỹ đất bố trí di chuyển thì chủ mộ được bồi thường chi phí đào, bốc, di chuyển, xây dựng lại và các chi phí thực tế hợp lý khác liên quan, theo đơn giá cụ thể do UBND Thành phố quy định.

2. Trường hợp Thành phố không có quỹ đất di chuyển hoặc gia đình tự lo đất di chuyển mộ phù hợp với quy hoạch thì ngoài phần bồi thường di chuyển theo quy định tại khoản 1 Điều này, chủ mộ còn được hỗ trợ chi phí về đất đai là 3.000.000đ/mộ *(Ba triệu đồng trên một mộ).*

3. Trong thời gian thực hiện công tác giải phóng mặt bằng mà có người mất tại địa phương nhưng không được an táng vào nghĩa trang theo thông lệ của địa phương do nghĩa trang nằm trong chỉ giới giải phóng mặt bằng thì gia đình được hỗ trợ 3.000.000đ/mộ *(Ba triệu đồng trên một mộ)* để an táng nơi khác.

4. Vật kiến trúc của nghĩa trang (không thuộc phần mộ); mộ xây có kiến trúc đặc biệt.

Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện điều tra thực tế lập dự toán hoặc thuê đơn vị tư vấn đủ năng lực trình cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng cấp huyện kiểm tra làm cơ sở xác định mức bồi thường để UBND cấp huyện phê duyệt.

5. Đối với mộ vô chủ: Trường hợp người được giao đất, cho thuê đất (chủ đầu tư) hoặc Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng ký hợp đồng với Ban Phục vụ lễ tang Thành phố để di chuyển mộ, quy tập về nghĩa trang Thành phố thì thanh toán theo giá quy định của Ban Phục vụ lễ tang Thành phố; trường hợp ký hợp đồng với Ban quản lý nghĩa trang của xã để di chuyển, quy tập về nghĩa trang của xã (nơi có nghĩa trang phù hợp với quy hoạch) thì thanh toán theo đơn giá di chuyển mộ do UBND Thành phố quy định.

6. Đối với mộ có nhiều tiểu: Việc tính bồi thường di chuyển được tính theo số tiểu tương ứng số mộ; đơn giá tính theo mộ đất do UBND Thành phố quy định.

Điều 36. Bồi thường, hỗ trợ đối với cây trồng, vật nuôi *(Thực hiện Điều 24 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP)*

1. Sở Tài chính căn cứ Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường và hướng dẫn của các Bộ, ngành có liên quan ban hành thông báo mức giá tối đa định kỳ 6 tháng/lần làm cơ sở tính bồi thường, hỗ trợ cho từng nhóm cây trồng, vật nuôi trên đất có mặt nước. Căn cứ thông báo giá của Sở Tài chính và thực tế tại địa phương, UBND cấp huyện quyết định mức bồi thường, hỗ trợ đối với từng loại cây trồng, vật nuôi nhưng không được vượt mức giá tối đa theo thông báo của Sở Tài chính.

2. Đối với cây trồng hoặc vật nuôi có thể di chuyển đến cơ sở mới, UBND cấp huyện căn cứ thực tế để quyết định mức hỗ trợ thiệt hại và chi phí di chuyển, nhưng mức hỗ trợ tối đa không vượt quá 30% mức bồi thường.

3. Không bồi thường, hỗ trợ đối với vật nuôi trên đất có mặt nước đã đến kỳ thu hoạch.

Điều 37. Bồi thường, hỗ trợ về tài sản thuộc sở hữu Nhà nước giao cho tổ chức quản lý, sử dụng *(Thực hiện Điều 25 Nghị định 197/2004/NĐ-CP; Luật Doanh nghiệp 2005)*

1. Tổ chức là cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức xã hội nghề nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập của Nhà nước và tổ chức kinh tế không phải Công ty cổ phần mà bị thu hồi đất, bị thiệt hại về tài sản có nguồn gốc từ ngân sách do Nhà nước giao quản lý, sử dụng thì được bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại Điều 31 của bản quy định này và được sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ về tài sản để đầu tư xây dựng lại theo quyết định đầu tư của cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc quản lý, sử dụng tiền được bồi thường phải theo đúng quy định như đối với nguồn vốn ngân sách Nhà nước và các quy định hiện hành về quản lý đầu tư, xây dựng của Nhà nước.

Trường hợp dự án đầu tư xây dựng lại chưa được phê duyệt thì được phép mở tài khoản tại Kho bạc nhà nước Thành phố để quản lý sử dụng số tiền này theo đúng Luật ngân sách hiện hành.

2. Tổ chức bị thu hồi một phần đất phải phá dỡ tường rào, nhà bảo vệ thì được bồi thường, hỗ trợ tài sản theo quy định tại Điều 31 của bản quy định này.

Chương IV
CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ KHÁC

Điều 38. Hỗ trợ di chuyển *(Thực hiện Điều 17, 18 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)*

1. Đối với hộ gia đình, cá nhân.

a) Hỗ trợ di chuyển chỗ ở: Chủ sử dụng nhà ở, đất ở thực tế đang ăn ở tại nơi thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ: 3.000.000đ/chủ sử dụng nhà ở, đất ở *(Ba triệu đồng)* đối với trường hợp di chuyển chỗ ở trong phạm vi thành phố; 5.000.000đ/chủ sử dụng nhà ở, đất ở *(Năm triệu đồng)* đối với trường hợp di chuyển chỗ ở về tỉnh, thành phố khác.

Trường hợp đủ điều kiện được bố trí tái định cư mà tự nguyện bàn giao mặt bằng và tự lo nơi ở tạm cư thì còn được bổ sung hỗ trợ di chuyển chỗ ở tạm 3.000.000đ/chủ sử dụng nhà ở, đất ở *(Ba triệu đồng)*.

b) Hỗ trợ thuê nhà tạm cư.

Chủ sử dụng nhà ở, đất ở bị thu hồi được tiêu chuẩn tái định cư nhưng chủ đầu tư chưa kịp bố trí vào khu tái định cư theo quy định hoặc vào quỹ nhà tạm cư trung chuyển của Thành phố, nếu tự nguyện bàn giao mặt bằng đúng tiến độ và tự lo tạm cư thì được hỗ trợ tiền thuê nhà tạm cư 500.000đ/nhân khẩu thực tế ăn ở tại nơi thu hồi đất/tháng hoặc 1.000.000đ/ hộ độc thân/tháng, nhưng mức hỗ trợ không quá 3.000.000đ/hộ gia đình/ tháng.

Thời gian hỗ trợ tính từ khi bàn giao mặt bằng đến khi có thông báo nhận nhà tái định cư (trường hợp được mua nhà tái định cư); tính từ khi bàn giao mặt bằng đến khi có thông báo nhận đất tái định cư cộng thêm 06 tháng để xây nhà (trường hợp được giao đất tái định cư).

Trường hợp bị thu hồi một phần đất ở mà chủ sử dụng nhà ở, đất ở không được tiêu chuẩn tái định cư nhưng thực tế bị phá dỡ toàn bộ hoặc một phần nhà ở, nếu bàn giao mặt bằng đúng tiến độ thì cũng được hỗ trợ tiền thuê nhà tạm theo mức trên trong 06 tháng (đối với trường hợp bị phá dỡ toàn bộ nhà ở) và 03 tháng (đối với trường hợp bị phá dỡ một phần nhà ở).

2. Đối với tổ chức bị thu hồi đất phải di chuyển đến cơ sở mới.

Ngoài việc được bồi thường di chuyển theo quy định tại Điều 31 của bản quy định này, trường hợp phải di chuyển đến cơ sở mới nhưng Thành phố chưa kịp bố trí địa điểm di chuyển thì được hỗ trợ thuê trụ sở, nhà xưởng, nhà làm việc, kho tàng tạm thời trung chuyển. Mức hỗ trợ xác định bằng diện tích thuê (nhưng tối đa không vượt quá diện tích bị thu hồi) nhân đơn giá thuê do UBND Thành phố quy định cho thời gian tính từ khi bàn giao toàn bộ mặt bằng đến khi có thông báo nhận địa điểm mới của UBND Thành phố nhưng thời gian hỗ trợ tối đa không quá 12 tháng.

Điều 39. Hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất *(Thực hiện Điều 26 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP;Điều 20, 23 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP; điểm a, điểm b khoản 1 Điều 27 và khoản 3 Điều 62 Bộ Luật lao động)*

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp (kể cả đất vườn, ao và đất nông nghiệp quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 13 bản quy định này) thì được hỗ trợ ổn định đời sống theo quy định sau đây:

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

b) Thu hồi trên 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ ổn định đời sống trong thời gian 12 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 24 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở;

c) Mức hỗ trợ cho một nhân khẩu quy định tại các điểm a và b khoản này được tính bằng tiền tương đương 30 kg gạo trong 01 tháng theo thời giá trung bình ở Hà Nội tại thời điểm hỗ trợ do Sở Tài chính công bố.

Hộ gia đình, cá nhân chỉ được hỗ trợ theo quy định này một lần, sau này khi Nhà nước tiếp tục thu hồi đất không được hưởng khoản hỗ trợ này nữa.

2. Chủ sử dụng nhà ở, đất ở bị thu hồi thuộc tiêu chuẩn được tái định cư hoặc trường hợp bị phá dỡ nhà ở thì được hỗ trợ ổn định đời sống bằng tiền cho các nhân khẩu thực tế đang ăn ở tại nơi thu hồi đất. Thời gian và mức hỗ trợ quy định như sau:

a) Hỗ trợ trong thời gian 06 tháng đối với trường hợp chủ sử dụng nhà ở, đất ở bị thu hồi thuộc tiêu chuẩn được tái định cư hoặc trường hợp bị phá dỡ toàn bộ nhà ở.

b) Hỗ trợ trong thời gian 03 tháng đối với trường hợp chủ sử dụng nhà ở, đất ở bị thu hồi bị phá dỡ một phần nhà ở.

c) Mức hỗ trợ bằng tiền cho một nhân khẩu/tháng tương đương 30 kg gạo theo thời giá trung bình ở Hà Nội tại thời điểm bồi thường do Sở Tài chính công bố.

3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đang sản xuất kinh doanh hoặc cho thuê địa điểm để sản xuất kinh doanh có đăng ký kinh doanh, có thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước bị thu hồi toàn bộ (hoặc một phần) nhà, đất đang sử dụng mà bị ngừng sản xuất kinh doanh thì được hỗ trợ bằng 30% thu nhập sau thuế trong một năm theo mức thu nhập bình quân của 03 năm liền kề trước đó được cơ quan Thuế xác nhận; Trường hợp thời gian kinh doanh mới được từ 3 năm trở lại thì tính bình quân theo thời gian thực tế kinh doanh.

Thu nhập sau thuế xác định căn cứ vào báo cáo tài chính được cơ quan Thuế theo phân cấp quản lý chấp thuận. Trường hợp chưa được cơ quan Thuế chấp thuận thì việc xác định thu nhập sau thuế được căn cứ vào thu nhập sau thuế do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân 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.

4. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đang sản xuất kinh doanh hoặc cho thuê địa điểm để sản xuất kinh doanh có đăng ký kinh doanh, có thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và có thuê lao động theo hợp đồng lao động không xác định thời hạn hoặc hợp đồng xác định thời hạn từ một năm đến ba năm, có đóng bảo hiểm xã hội mà bị thu hồi toàn bộ (hoặc một phần) nhà, đất đang sử dụng mà bị ngừng sản xuất kinh doanh thì người lao động đang trực tiếp làm việc được hưởng trợ cấp ngừng việc. Mức trợ cấp ngừng việc được tính

bằng tiền lương tối thiểu nhân với số cấp bậc công việc của ngành nghề tương ứng theo quy định hiện hành của Nhà nước trong thời gian tối đa là 06 tháng.

5. Trong các trường hợp đặc biệt, căn cứ tình hình thực tế, UBND Thành phố sẽ xem xét, quy định biện pháp hỗ trợ khác để đảm bảo ổn định sản xuất, đời sống cho người bị thu hồi đất.

Điều 40. Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp bị thu hồi đất *(Thực hiện Điều 22 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)*

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp tại khoản 1 Điều 13 của bản quy định này (không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 13 của bản quy định này), có đủ một trong các điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 7 của bản quy định này thì được hỗ trợ bằng tiền để chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm bằng 05 lần giá đất nông nghiệp quy định đối với diện tích đất nông nghiệp thực tế bị thu hồi nhưng tối đa không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương (diện tích tính hạn mức bao gồm cả diện tích đất đã thu hồi trước đây).

Hộ gia đình, cá nhân đã được hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm bằng một trong các hình thức: bằng tiền một lần, đăng ký mua căn hộ chung cư, đăng ký được giao đất và đã được UBND cấp huyện xét duyệt theo quy định tại Quyết định số 33/2008/QĐ-UBND ngày 09/6/2008 và Quyết định số 18/2008/QĐ-UBND ngày 29/9/2008 của UBND thành phố Hà Nội; hộ gia đình, cá nhân đã được xét giao đất đủ định mức diện tích tối đa theo quy định tại Quyết định số 1098/QĐ-UB ngày 28/6/2007 của UBND tỉnh Hà Tây; hộ gia đình, cá nhân đã được xét giao đất hoặc hỗ trợ bằng tiền đủ định mức diện tích tối đa theo quy định tại Quyết định số 11/2008/QĐ-UBND ngày 04/02/2008 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc thì không được hỗ trợ bằng tiền để chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm nêu trên.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Hà Tây (trước đây) và huyện Mê Linh đã được giao đất (đất dịch vụ, đất ở) nhưng chưa đủ hạn mức quy định thì được hỗ trợ bổ sung bằng tiền để chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm bằng 3,5 lần giá đất nông nghiệp quy định đối với diện tích đất nông nghiệp thực tế bị thu hồi nhưng tối đa không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương.

3. Người trong độ tuổi lao động thuộc hộ gia đình, cá nhân được hỗ trợ theo quy định tại khoản 1 Điều này, có nhu cầu được học nghề thì được hỗ trợ 01 lần kinh phí để học một nghề bằng hình thức cấp thẻ học nghề (không chi trả

trực tiếp bằng tiền cho người lao động); mức hỗ trợ tối đa không quá 6.000.000 đồng/thẻ *(sáu triệu đồng)*.

Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt kinh phí hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề đồng thời cùng phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; mức phê duyệt bằng 6.000.000 đồng/thẻ *(sáu triệu đồng)* và chuyển về quỹ hỗ trợ của Thành phố (qua Sở Lao động Thương binh và Xã hội) để được cấp thẻ học nghề cho người lao động.

Điều 41. Hỗ trợ người đang thuê nhà ở không thuộc sở hữu Nhà nước *(Thực hiện Điều 30 Nghị định s ố 197/2004/NĐ-CP)*

Hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại Hà Nội, đang thuê nhà và có hợp đồng thuê nhà để ở theo đúng quy định của pháp luật trước thời điểm thông báo thu hồi đất theo quy định tại Điều 49 của bản quy định này (được UBND cấp xã xác nhận) mà người cho thuê có thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước khi cho thuê nhà, khi bị thu hồi đất, phải phá dỡ nhà ở và phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ di chuyển chỗ ở 3.000.000 đồng/hộ gia đình và hỗ trợ ổn định đời sống trong thời gian 03 tháng với mức hỗ trợ 30kg gạo/nhân khẩu/tháng.

Điều 42. Hỗ trợ gia đình chính sách, gia đình đang hưởng chế độ trợ cấp xã hội khi phải di chuyển chỗ ở *(Thực hiện Điều 23 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)*

Hỗ trợ gia đình chính sách, hộ gia đình đang hưởng chế độ trợ cấp xã hội của Nhà nước theo xác nhận của Phòng Lao động thương binh và xã hội khi phải di chuyển chỗ ở do bị thu hồi nhà ở, đất ở như sau:

1. Người hoạt động Cách mạng trước năm 1945, Anh hùng lực lượng vũ trang, Bà mẹ Việt Nam anh hùng, Anh hùng lao động, thân nhân của liệt sỹ đang hưởng tiền tuất nuôi dưỡng hàng tháng và thương binh, bệnh binh, người đang hưởng chính sách như thương, bệnh binh bị mất sức lao động từ 81% trở lên: được hỗ trợ 7.000.000đ/ chủ sử dụng nhà, đất *(Bẩy triệu đồng)*;

2. Thương binh, người được hưởng chính sách như thương binh, bệnh binh bị mất sức lao động từ 61% đến dưới 81%: được hỗ trợ 6.000.000đ/ chủ sử dụng nhà, đất *(Sáu triệu đồng)*;

3. Thương binh, người được hưởng chính sách như thương binh bị mất sức lao động từ 41% đến dưới 61%: được hỗ trợ 5.000.000đ/ chủ sử dụng nhà, đất *(Năm triệu đồng)*;

4. Gia đình liệt sỹ, người có công giúp đỡ Cách mạng đang hưởng trợ cấp hàng tháng, thương binh, người được hưởng chính sách như thương binh bị mất

sức lao động từ 21% đến dưới 41%: được hỗ trợ 4.000.000đ/chủ sử dụng nhà, đất *(Bốn triệu đồng)*;

5. Hộ gia đình có người đang hưởng chế độ trợ cấp xã hội khác của Nhà nước: được hỗ trợ 3.000.000đ/ chủ sử dụng nhà, đất *(Ba triệu đồng)*.

Trường hợp trong hộ gia đình có nhiều người thuộc diện được hưởng một trong các mức hỗ trợ trên thì hộ gia đình chỉ được tính hỗ trợ một lần theo mức cao nhất.

Điều 43. Thưởng tiến độ bàn giao mặt bằng *(Thực hiện Điều 23 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)*

1. Đối với hộ gia đình, cá nhân.

a) Chủ sử dụng đất nông nghiệp có đủ điều kiện được bồi thường về đất theo quy định tại Điều 7 của bản quy định này, nếu bàn giao mặt bằng đúng tiến độ do Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cấp huyện quy định thì được thưởng 3.000đ/m^2 đất nhưng tối đa không quá 3.000.000đ/chủ sử dụng đất *(Ba triệu đồng)*.

b) Chủ sử dụng nhà ở, đất ở hoặc đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp:

- Trường hợp bị thu hồi toàn bộ hoặc thu hồi một phần đất nhưng phải phá dỡ toàn bộ nhà ở hoặc toàn bộ nhà xưởng, công trình phục vụ sản xuất kinh doanh thì được thưởng như sau:

+ 5.000.000 *đồng (Năm triệu đồng)* đối với trường hợp di chuyển, bàn giao mặt bằng trước ngày quy định từ 16 ngày trở lên;

+ 4.000.000 đồng *(Bốn triệu đồng)* đối với trường hợp di chuyển, bàn giao mặt bằng trước ngày quy định trong phạm vi 15 ngày;

+ 3.000.000 đồng *(Ba triệu đồng)* đối với trường hợp di chuyển, bàn giao mặt bằng đúng ngày quy định;

- Trường hợp chủ sử dụng nhà đất bị thu hồi một phần đất thì được thưởng theo quy định sau:

+ 3.000.000 đồng *(Ba triệu đồng)* đối với trường hợp di chuyển, bàn giao mặt bằng trước ngày quy định từ 16 ngày trở lên;

+ 2.000.000 đồng *(Hai triệu đồng)* đối với trường hợp di chuyển, bàn giao mặt bằng trước ngày quy định trong phạm vi 15 ngày;

+ 1.000.000 đồng *(Một triệu đồng)* đối với trường hợp di chuyển, bàn giao mặt bằng đúng ngày quy định.

2. Đối với tổ chức kinh tế: Được thưởng 10.000đ/m^2 đất có xây dựng nhà xưởng, nhà làm việc bị thu hồi, nhưng tối đa không quá 500.000.000 đồng *(Năm trăm triệu đồng)* và tối thiểu không thấp hơn 5.000.000 đồng/tổ chức *(Năm triệu đồng)* bị thu hồi đất bàn giao mặt bằng đúng tiến độ quy định.

Chương V
TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 44. Lập và thực hiện các dự án tái định cư *(thực hiện Khoản 3, Điều 42 Luật Đất đai, Khoản 2 Điều 69 Luật Xây dựng và Điều 33 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP)*

1. Việc lập và thực hiện các dự án tái định cư: Thực hiện theo quy định hiện hành của UBND Thành phố.

2. Đối với dự án đầu tư phục vụ mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, dự án phát triển kinh tế bằng nguồn vốn ngân sách, UBND Thành phố sẽ xem xét quyết định việc lập và thực hiện dự án đầu tư đối với các khu tái định cư.

3. Trường hợp chủ đầu tư thực hiện dự án bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nếu không tự lo được quỹ nhà tái định cư mà phải sử dụng quỹ nhà tái định cư của Thành phố thì chủ đầu tư có trách nhiệm thanh toán về ngân sách Thành phố khoản chênh lệch (do sở Tài chính xác định) giữa giá bán nhà tái định cư cho người bị thu hồi đất với giá bán nhà tái định cư sát với giá thị trường theo quy định của Thành phố.

Điều 45. Chính sách và nguyên tắc bố trí tái định cư nhà ở, đất ở cho hộ gia đình cá nhân *(Thực hiện Luật Cư trú năm 2006, Luật Đất đai, Luật Nhà ở năm 2003; Điều 4, khoản 2 Điều 14, Điều 34 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; Điều 5 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP; Điều 19 Nghị Định 69/2009/NĐ-CP)*

1. Người bị Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở, có một trong các điều kiện sau đây thì được tái định cư:

a) Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi toàn bộ nhà ở, đất ở có đủ điều kiện được bồi thường hoặc hỗ trợ về đất theo giá đất ở;

b) Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi trên 10m^2 nhà ở, đất ở nếu có đủ điều kiện được bồi thường hoặc hỗ trợ về đất theo giá đất ở và diện tích nhà ở, đất ở còn lại ngoài chỉ giới giải phóng mặt bằng không đủ điều kiện xây dựng nhà ở theo quy định; chủ sử dụng đất có đơn đề nghị được bồi thường, hỗ trợ và bàn giao phần diện tích còn lại cho Nhà nước;

c) Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi toàn bộ hoặc một phần diện tích nhà ở, đất ở mà không đủ điều kiện được bồi thường, hỗ trợ về đất theo giá đất ở, phần diện tích nhà, đất còn lại không đủ điều kiện để ở hoặc xây dựng nhà ở theo quy định nhưng không còn chỗ ở nào khác và có thời gian tạm trú một năm trở lên tại địa chỉ thu hồi đất và trước thời điểm thông báo thu hồi đất theo quy định tại Điều 49 của bản quy định này;

2. Giá thu tiền sử dụng đất khi được giao tái định cư.

Giá làm cơ sở tính thu tiền sử dụng đất tái định cư là giá đất ở được xác định trên cơ sở quy hoạch xây dựng hạ tầng kỹ thuật thực tế khu đất giao tái định cư. Trường hợp mức giá đất do UBND Thành phố ban hành chưa phù hợp với thực tế quy hoạch xây dựng bình quân hạ tầng kỹ thuật khu đất giao tái định cư, UBND cấp huyện nghiên cứu, đề xuất báo cáo Sở Tài chính xem xét để trình UBND Thành phố điều chỉnh cho phù hợp.

Việc xác định giá thu tiền sử dụng đất tái định cư được xác định đồng thời với việc xác định giá đất làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ của dự án.

3. Giá bán nhà chung cư tái định cư.

Căn cứ quyết định phê duyệt thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán từng loại nhà của từng dự án của cấp có thẩm quyền phê duyệt và mặt bằng giá khu vực, giá bán nhà tái định cư phải đảm bảo nguyên tắc tính đủ chi phí xây dựng, tiền sử dụng đất phân bổ và cân đối với chính sách giá bồi thường, hỗ trợ tại nơi bị thu hồi đất.

Ủy ban nhân dân Thành phố ủy quyền cho Sở Tài chính quyết định giá bán nhà tái định cư cho từng tầng, loại nhà, vị trí của từng dự án cụ thể.

4. Trường hợp diện tích đất giao tái định cư thực tế lớn hơn diện tích đất bị thu hồi được bồi thường hoặc hỗ trợ theo giá đất ở thì diện tích chênh lệch tăng phải nộp tiền sử dụng đất theo giá quy định nhân hệ số điều chỉnh bằng 1,2.

5. Hỗ trợ tái định cư.

a) Khi Nhà nước thu hồi đất, hộ gia đình, cá nhân có đủ điều kiện được bố trí một suất tái định cư loại lô đất hoặc căn hộ chung cư tối thiểu (40m2 đất; 45m2 nhà chung cư) mà số tiền được bồi thường, hỗ trợ nhỏ hơn giá trị một suất tái định cư tối thiểu thì được hỗ trợ khoản chênh lệch này;

Trường hợp sau khi đã được hưởng khoản hỗ trợ chênh lệch mà tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ trong phương án vẫn chưa đủ nộp tiền sử dụng đất, tiền mua nhà tái định cư, nếu có nguyện vọng và có đơn đề nghị thì được trả dần số tiền còn thiếu theo quy định hiện hành của UBND Thành phố;

Trường hợp không nhận đất ở, nhà ở tại khu tái định cư thì được nhận tiền hỗ trợ bằng mức chênh lệch giữa giá trị suất tái định cư tối thiểu trên và tiền bồi thường, hỗ trợ.

b) Khi Nhà nước thu hồi đất hộ gia đình, cá nhân có đủ điều kiện được bố trí tái định cư (trừ trường hợp quy định tại điểm a, khoản này), mà có nguyện vọng tự lo chỗ ở thì sẽ được hỗ trợ một khoản tiền bằng 100.000.000 đồng/hộ gia đình *(Một trăm triệu đồng)*.

6. Nguyên tắc bố trí tái định cư và ưu tiên trong bố trí tái định cư

Căn cứ quỹ đất, quỹ nhà tái định cư hiện có (khu vực, cơ cấu vị trí các thửa đất; loại nhà, số lượng, diện tích, cơ cấu căn hộ), UBND cấp huyện có trách nhiệm phê duyệt quy chế bắt thăm tái định cư cho dự án, đảm bảo công khai, công bằng, dân chủ và đúng pháp luật, đồng thời thực hiện chính sách ưu tiên trong bố trí tái định cư như sau:

a) Ưu tiên tái định cư tại chỗ cho người bị thu hồi đất tại nơi có đất thuộc phạm vi dự án có dự án tái định cư;

b) Ưu tiên bố trí vị trí thuận lợi cho chủ sử dụng nhà đất bàn giao mặt bằng sớm nhất, chủ sử dụng nhà đất có vị trí thuận lợi tại nơi bị thu hồi và đối tượng là gia đình chính sách.

Điều 46. Nguyên tắc bố trí địa điểm mới cho tổ chức phải di dời do bị thu hồi đất *(Thực hiện Điều 33, 34, 35 Luật Đất đai)*

1. Đối với tổ chức là cơ quan Nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập, đơn vị lực lượng vũ trang bị thu hồi đất phải di chuyển được Thành phố xét giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê nhà tầng 1 chung cư cao tầng theo quy định hiện hành.

2. Đối với tổ chức kinh tế bị thu hồi đất phải di chuyển nếu có nhu cầu sẽ được Thành phố xem xét giao đất, cho thuê đất hoặc thuê nhà tầng 1 chung cư cao tầng theo quy định hiện hành.

Điều 47. Bố trí tái định cư bằng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân

1. Diện tích đất giao tái định cư cho các hộ gia đình căn cứ vào điều kiện quỹ đất tái định cư của dự án và căn cứ hạn mức giao đất ở mới theo quy định của UBND Thành phố, cụ thể như sau:

a) Từ 40m2 đến 90m2 khi giao đất tái định cư tại các phường;

b) Từ 60m2 đến 120m2 khi giao đất tái định cư tại thị trấn, các xã ven đô thuộc các huyện giáp với các phường của quận và các xã thuộc thị xã (Phân loại xã ven đô theo quy định hiện hành của UBND Thành phố);

c) Từ 80m2 đến 180m2 khi giao đất tái định cư tại các xã đồng bằng;

d) Từ 120m2 đến 240m2 khi giao đất tái định cư tại các xã trung du;

đ) Từ 150m2 đến 300m2 khi giao đất tái định cư tại các xã miền núi.

2. Giao đất tái định cư trong trường hợp bị thu hồi toàn bộ nhà ở, đất ở.

a) Trường hợp diện tích đất bị thu hồi đủ điều kiện được bồi thường theo giá đất ở thì được giao bằng diện tích đất thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất theo quy định tại khoản 1 Điều này.

b) Trường hợp diện tích đất bị thu hồi đủ điều kiện được bồi thường theo giá đất ở mà lớn hơn hạn mức tối đa quy định tại khoản 1 Điều này thì giao bằng hạn mức diện tích tối đa quy định theo khoản 1 Điều này.

c) Trường hợp diện tích đất bị thu hồi đủ điều kiện được bồi thường theo giá đất ở bị thu hồi nhỏ hơn mức đất giao tái định cư tối thiểu thì được giao diện tích đất tái định cư bằng hạn mức tái định cư tối thiểu.

d) Trường hợp diện tích đất bị thu hồi không đủ điều kiện được bồi thường theo giá đất ở nhưng được hỗ trợ theo giá đất ở thì được giao diện tích đất tái định cư bằng hạn mức tái định cư tối thiểu (theo từng khu vực) quy định tại khoản 1 Điều này.

đ) Trường hợp không được bồi thường hoặc hỗ trợ về đất theo giá đất ở nhưng không còn nơi ăn ở nào khác thì được giao một suất đất tái định cư tối thiểu bằng 40m2 theo giá quy định nhân với hệ số bằng 1,2.

3. Giao đất tái định cư trong trường hợp thu hồi một phần nhà ở, đất ở.

Diện tích đất được xét giao tái định cư được xác định bằng diện tích đất giao tái định cư như đối với trường hợp bị thu hồi toàn bộ nhà ở, đất ở quy định tại khoản 2 Điều này trừ diện tích đất còn lại ngoài chỉ giới giải phóng mặt bằng, nhưng diện tích đất giao tái định cư cho một chủ sử dụng nhà ở, đất ở không thấp hơn $40m^2$. Đối với các trường hợp đặc thù, UBND cấp huyện nghiên cứu, trình UBND Thành phố xem xét quyết định.

Điều 48. Bố trí tái định cư bằng nhà chung cư cao tầng đối với hộ gia đình, cá nhân

1. Diện tích căn hộ, số lượng căn hộ bố trí tái định cư cho các hộ gia đình căn cứ vào điều kiện quỹ nhà tái định cư của dự án và diện tích nhà, đất bị thu hồi.

2. Trường hợp không phát sinh việc chuyển vùng, chuyển tầng cao so với vị trí tại nơi thu hồi.

a) Trường hợp thu hồi nhà kiểu căn hộ nhiều tầng, nhiều chủ sử dụng:

a.1. Trường hợp diện tích sàn căn hộ bị thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy chuẩn xây dựng của căn hộ chung cư tái định cư thì diện tích nhà được bố trí tái định cư không thấp hơn diện tích tối thiểu của sàn căn hộ theo quy chuẩn xây dựng nhà ở tái định cư;

a.2. Trường hợp diện tích sàn căn hộ bị thu hồi lớn hơn diện tích tối thiểu theo tiêu chuẩn xây dựng của căn hộ chung cư tái định cư thì diện tích sàn căn hộ được tái định cư không thấp hơn diện tích sàn căn hộ bị thu hồi.

b) Trường hợp thu hồi nhà ở có khuôn viên đất ở sử dụng riêng: Diện tích sàn căn hộ được bố trí tái định cư không cao hơn 2 lần diện tích đất ở bị thu hồi đủ điều kiện được bồi thường theo quy định.

3. Trường hợp phát sinh việc chuyển vùng, chuyển tầng cao so với vị trí tại nơi thu hồi thì ngoài nguyên tắc xác định diện tích nhà bố trí tái định cư theo quy định tại khoản 1 điều này thì việc áp dụng hệ số chuyển đổi diện tích nhà chung cư tái định cư do chuyển vùng, chuyển tầng cao thực hiện theo quy định như sau:

a) Diện tích nhà chung cư tái định cư được tính tăng thêm 15% cho mỗi lần chuyển qua một đường vành đai liền kề tính từ khu vực bị thu hồi đất ra xa dần ngoài trung tâm thành phố;

b) Trường hợp nhà chung cư tái định cư là nhà chung cư không có thang máy thì diện tích nhà chung cư tái định cư được tính tăng thêm 10% cho mỗi tầng cao hơn liền kề so với vị trí tầng cao tại nơi thu hồi đất.

Không áp dụng hệ số chuyển đổi diện tích do chuyển đổi tầng cao nếu nhà chung cư tái định cư là nhà có thang máy.

4. Chủ sử dụng nhà ở, đất ở có từ 10 nhân khẩu trở lên đang ăn ở thường xuyên và đăng ký thường trú hoặc tạm trú từ 01 năm trở lên tại địa điểm giải phóng mặt bằng trước thời điểm có thông báo thu hồi đất theo quy định tại Điều 49 bản quy định này, nếu phải di chuyển chỗ ở thì được mua thêm 01 căn hộ tái định cư.

5. Trường hợp trong một chủ sử dụng nhà ở, đất ở có từ 02 hộ gia đình trở lên có đồng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở (hoặc quyền sử dụng nhà ở đối với trường hợp cùng ghi tên trong hợp đồng thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước) đang ăn ở thường xuyên và đăng ký thường trú hoặc tạm trú từ 01 năm trở lên tại địa điểm giải phóng mặt bằng trước thời điểm có thông báo thu hồi đất theo quy định tại Điều 49 bản quy định này, thì mỗi hộ gia đình phải di chuyển chỗ ở được xét mua 01 căn hộ tái định cư.

Tổng diện tích sàn các căn hộ được tái định cư đối với 02 trường hợp quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều này không quá 03 lần diện tích đất bị thu hồi được bồi thường theo giá đất ở.

6. Các trường hợp diện tích căn hộ thực tế được mua vượt tiêu chuẩn quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều này phải mua theo giá do Sở Tài chính phê duyệt nhân với hệ số điều chỉnh bằng 1,2.

7. Trường hợp không được bồi thường, hỗ trợ về đất theo giá đất ở nhưng không còn nơi ăn ở nào khác thì được mua 01 căn hộ tái định cư tối thiểu

(45m2), nếu được bố trí tái định cư với diện tích căn hộ lớn hơn 45m2 thì phải mua theo giá quy định nhân hệ số điều chỉnh bằng 1,2 và phải trả tiền mua nhà một lần trước khi nhận nhà tái định cư.

Chương VI
TRÌNH TỰ, THỦ TỤC TỔ CHỨC THỰC HIỆN VIỆC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 49. Thông báo thu hồi đất (*thực hiện Điều 29 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)*

Đồng thời với việc ban hành văn bản giới thiệu địa điểm đầu tư hoặc giao nhiệm vụ cho Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện thu hồi đất theo quy hoạch đã được duyệt và công bố, UBND Thành phố ủy quyền cho UBND cấp huyện ký ban hành thông báo thu hồi đất. Thông báo thu hồi đất là căn cứ pháp lý để tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và nhà đầu tư thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo trình tự, thủ tục quy định.

Nội dung thông báo thu hồi đất gồm: lý do thu hồi đất, diện tích và vị trí khu đất thu hồi trên cơ sở hồ sơ địa chính hiện có hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và dự kiến về kế hoạch di chuyển.

Việc thông báo thu hồi đất được thực hiện trên phương tiện thông tin đại chúng và niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất, tại địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư có đất bị thu hồi.

Điều 50. Thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; thành lập Tổ công tác *(thực hiện điểm b, khoản 3 Điều 29 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)*

1. Sau khi được UBND Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư, chủ đầu tư hoặc tổ chức được giao nhiệm vụ giải phóng mặt bằng có trách nhiệm gửi văn bản đến UBND cấp huyện nơi có đất thuộc phạm vi dự án đề nghị thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đồng thời gửi Ban chỉ đạo giải phóng mặt bằng Thành phố để theo dõi, kiểm tra, chỉ đạo thực hiện. Văn bản gửi kèm theo gồm:

a) Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cấp có thẩm quyền hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, kèm theo phạm vi, ranh giới khu đất được chấp thuận chủ trương đầu tư;

b) Kế hoạch chi tiết tiến độ giải phóng mặt bằng;

c) Dự toán chi phí để tổ chức công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định hiện hành của UBND Thành phố;

d) Kế hoạch đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp và tuyển dụng lao động cho các hộ trong phạm vi thu hồi đất (nếu có);

đ) Văn bản cử đại diện tham gia Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và tham gia Tổ công tác giải phóng mặt bằng.

2. Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc kể từ khi nhận được văn bản đề nghị kèm theo hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng cấp huyện có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, trình UBND cấp huyện ký quyết định thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và thành lập Tổ công tác.

Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và Tổ công tác tự chấm dứt hoạt động sau khi hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bàn giao đất cho chủ đầu tư.

a) Thành phần Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện gồm có:

- Chủ tịch hoặc Phó chủ tịch UBND cấp huyện là chủ tịch Hội đồng;
- Trưởng Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng làm Phó Chủ tịch thường trực của Hội đồng;
- Trưởng Phòng Tài nguyên và môi trường - uỷ viên;
- Trưởng Phòng Tài chính Kế hoạch - uỷ viên;
- Trưởng Phòng Quản lý đô thị - uỷ viên;
- Trưởng Phòng Kinh tế - ủy viên;
- Chủ tịch UBND cấp xã nơi có đất thuộc phạm vi dự án - uỷ viên;
- Chủ đầu tư - uỷ viên;
- Đại diện cho lợi ích hợp pháp của những người có đất thuộc phạm vi dự án (từ 1 đến 2 người) do UBND và Mặt trận tổ quốc cấp xã nơi có đất thuộc phạm vi dự án giới thiệu được tham gia khi thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Đại diện những người có đất thuộc phạm vi dự án có trách nhiệm phản ánh nguyện vọng của những người có đất thuộc phạm vi dự án và vận động những chủ sử dụng đất nằm trong phạm vi dự án thực hiện di chuyển, bàn giao mặt bằng đúng tiến độ.

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

b) Thành phần của Tổ công tác gồm:

- Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch UBND cấp xã làm tổ trưởng;
- Đại diện của Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng cấp huyện - tổ phó;
- Cán bộ địa chính cấp xã - tổ viên;
- Cán bộ quản lý đô thị cấp xã - tổ viên;

- Tổ trưởng dân phố hoặc trưởng thôn nơi có đất thuộc phạm vi dự án - tổ viên;

- Đại diện Mặt trận Tổ quốc cấp xã nơi có đất thuộc phạm vi dự án - tổ viên;

- Đại diện chủ đầu tư - tổ viên.

Trên cơ sở yêu cầu thực tế tổ chức công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án, Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng cấp huyện có thể trình UBND cấp huyện quyết định bổ sung một số thành viên khác tham gia Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và Tổ công tác.

Điều 51: Phê duyệt và trích chuyển kinh phí tổ chức bồi thường, hỗ trợ và tái định cư *(thực hiện Điều 26 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP).*

Uỷ ban nhân dân Thành phố ủy quyền cho UBND cấp huyện phê duyệt dự toán kinh phí tổ chức bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo trình tự, thủ tục tại bản quy định này. Việc phê duyệt dự toán chi phí phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được thực hiện theo quy định hiện hành. Tổng kinh phí được duyệt không vượt quá 2% tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ.

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 thì tổ chức được giao thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được lập dự toán kinh phí tổ chức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án theo khối lượng công việc thực tế, không khống chế mức trích 2%. Mức kinh phí cụ thể do UBND cấp huyện quyết định.

Kinh phí được phân bổ như sau:

- Tổ chức được Nhà nước giao nhiệm vụ thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (hoặc chủ đầu tư chịu trách nhiệm thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư) được sử dụng 60% tổng mức dự toán được duyệt;

- 40% tổng mức dự toán kinh phí được trích chuyển theo quy định sau:

+ 30% chuyển về tài khoản của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng cấp huyện để chi cho các hoạt động liên quan trực tiếp đến việc tổ chức bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của của cấp huyện, cấp xã;

+ 5% chuyển về tài khoản của Sở Tài chính mở tại Kho bạc nhà nước Thành phố để chi cho công tác xây dựng cơ chế chính sách và các phần việc khác liên quan trực tiếp đến tổ chức bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và môi trường, Sở Xây dựng, Cục Thuế Hà Nội, Thanh Tra Thành phố và Văn phòng UBND Thành phố. Hàng năm, Sở Tài chính chủ trì cùng các Sở, ngành thống nhất mức phân bổ kinh phí cho từng đơn vị, báo cáo UBND Thành phố phê duyệt.

+ 5% chuyển về tài khoản của Ban chỉ đạo Giải phóng mặt bằng Thành phố mở tại Kho bạc Nhà nước Thành phố để tổ chức thực hiện các nhiệm vụ của Ban chỉ đạo Giải phóng mặt bằng Thành phố theo quy định.

Điều 52: Lập, phê duyệt kế hoạch tiến độ chi tiết giải phóng mặt bằng; thẩm tra dự toán chi phí tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư *(thực hiện Điều 29 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)*

1. Sau khi có quyết định thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng cấp huyện chủ trì phối hợp với chủ đầu tư và UBND cấp xã nơi có dự án đầu tư lập kế hoạch tiến độ chi tiết giải phóng mặt bằng, thông qua Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để trình UBND cấp huyện phê duyệt.

Thời gian lập kế hoạch tiến độ chi tiết giải phóng mặt bằng và thông qua Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để trình UBND cấp huyện phê duyệt tối đa là 05 ngày làm việc.

Trong thời gian không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng, UBND cấp huyện có trách nhiệm ký quyết định phê duyệt.

2. Căn cứ quyết định phê duyệt kế hoạch tiến độ chi tiết giải phóng mặt bằng của UBND cấp huyện và dự toán chi phí phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của chủ đầu tư, trong thời gian không quá 05 ngày làm việc phòng Tài chính Kế hoạch có trách nhiệm thẩm tra, trình UBND cấp huyện phê duyệt dự toán chi phí phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình của phòng Tài chính Kế hoạch, UBND cấp huyện có trách nhiệm ký quyết định phê duyệt dự toán chi phí phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư .

Điều 53: Kê khai và tổ chức điều tra hiện trạng, xác minh nội dung kê khai *(thực hiện Điều 30 Nghị định 69/2009/ NĐ-CP)*

1. Kê khai.

Trong thời gian không quá 07 ngày, kể từ ngày thành lập Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện và Tổ công tác theo quy định tại Điều 50 của bản quy định này, Chủ tịch UBND cấp xã và Tổ công tác tổ chức họp công khai với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất và tài sản thuộc phạm vi dự án, phát tờ khai theo mẫu quy định chung và thực hiện kê khai.

Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong phạm vi thu hồi đất có trách nhiệm ký xác nhận rõ ngày, tháng, năm nhận được tờ khai để lưu hồ sơ giải phóng mặt bằng. Trường hợp người có đất trong phạm vi thu hồi đất vì lý do khách quan không dự họp được thì Tổ công tác phối hợp đại diện UBND cấp xã tổ chức phát và hướng dẫn tờ khai tại nơi cư trú của chủ sử dụng nhà, đất.

Tờ khai phải có các nội dung chủ yếu như sau:

a) Diện tích, loại đất (mục đích sử dụng đất), nguồn gốc, thời điểm đất được sử dụng theo mục đích hiện trạng, các giấy tờ về quyền sử dụng đất hiện có, vị trí đất (theo bảng giá đất do UBND Thành phố ban hành hàng năm) kèm theo bản vẽ sơ họa vị trí, hình dạng và ghi rõ số đo kích thước các chiều của thửa đất;

b) Số lượng, loại nhà, cấp nhà, chất lượng, thời gian đã sử dụng, tính chất hợp pháp của nhà, công trình hiện có trên đất bị thu hồi; số lượng, loại cây, tuổi cây đối với cây lâu năm; diện tích, loại cây, năng suất, sản lượng đối với cây hàng năm; diện tích, năng suất, sản lượng, thời điểm thu hoạch đối với thuỷ sản; số lượng mộ phải di dời;

c) Số hộ gia đình, số nhân khẩu ăn ở thường xuyên tại nơi có đất thuộc phạm vi dự án; số lao động chịu ảnh hưởng do việc thu hồi đất (là những người trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất nông nghiệp bị thu hồi hoặc những người lao động có hợp đồng lao động với chủ sử dụng đất có đăng ký kinh doanh, thực tế có kinh doanh và thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước trên đất phi nông nghiệp); nguyện vọng tái định cư và chuyển đổi nghề nghiệp (nếu có).

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc (đối với hộ gia đình, cá nhân); không quá 10 ngày làm việc (đối với tổ chức) kể từ ngày nhận được tờ khai, người bị thu hồi nhà, đất có trách nhiệm kê khai theo mẫu tờ khai và nộp tờ khai cho Tổ công tác hoặc bộ phận tiếp nhận hồ sơ theo quy chế một cửa của UBND cấp xã nơi có đất thuộc phạm vi dự án. Quá thời hạn trên, Tổ công tác phối hợp với UBND cấp xã và chủ đầu tư lập biên bản và lưu vào hồ sơ giải phóng mặt bằng.

2. Tổ chức điều tra hiện trạng, xác minh nội dung kê khai.

Hết thời hạn mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nằm trong phạm vi thu hồi đất phải nộp tờ kê khai, các đơn vị trong bộ máy tổ chức giải phóng mặt bằng cấp huyện (theo nhiệm vụ do UBND cấp huyện giao) và các cơ quan liên quan có trách nhiệm thực hiện các nội dung công việc sau:

a) Tổ công tác phối hợp với UBND cấp xã tổ chức lập biên bản điều tra, xác minh các số liệu quy định tại các điểm a, b, c của khoản 1 Điều này đối với từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhà, đất trong phạm vi thu hồi; trong đó số liệu về vị trí thửa đất, tổng diện tích đất sử dụng, tổng diện tích đất thu hồi, diện tích nhà thu hồi phải có kèm theo bản vẽ sơ hoạ ghi rõ kích thước và các mã tính diện tích bằng số kèm theo ghi rõ diện tích bằng chữ trong dấu ngoặc đơn.

Biên bản được lập trên khổ giấy A3, trường hợp phát sinh thêm tờ rời phải đóng dấu giáp lai của UBND cấp xã. Biên bản phải ghi rõ ngày, tháng, năm lập biên bản; số liệu trong biên bản không được sửa chữa, tẩy xóa và có đầy đủ chữ ký của các thành viên tổ công tác, chữ ký của người có nhà, đất trong phạm vi thu hồi

đất (hoặc người được uỷ quyền theo quy định của pháp luật) và đóng dấu xác nhận của UBND cấp xã. Biên bản được lập thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau *(bản gốc viết tay, các thành viên tổ công tác và tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong phạm vi thu hồi đất ký đầy đủ họ tên, sau đó photocopy thêm 03 bản, UBND cấp xã đóng dấu xác nhận trên cả 04 bản)* trong đó 01 bản lưu tại UBND cấp xã, 01 bản gốc viết tay lưu tại Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng cấp huyện, 01 bản cho chủ đầu tư lưu và 01 bản cho người bị thu hồi đất.

Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong phạm vi thu hồi đất cố tình không hợp tác điều tra, xác minh, ký biên bản thì Tổ công tác phối hợp với UBND cấp xã và Chủ đầu tư lập biên bản báo cáo Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và UBND cấp huyện; đồng thời căn cứ vào hồ sơ quản lý nhà, đất hiện có để lập, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Khi cưỡng chế thu hồi đất, trước khi phá dỡ công trình, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tổ chức xác định cụ thể về diện tích đất, tài sản trên đất, (nếu có biến động so với hồ sơ quản lý) để xem xét điều chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định.

b) Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày hoàn thành việc điều tra, xác minh nội dung kê khai, các cơ quan, đơn vị sau có trách nhiệm:

b.1. Ủy ban nhân dân cấp xã có văn bản xác nhận các nội dung:

- Xác định nhà, đất trong phạm vi thu hồi của hộ gia đình, cá nhân có tranh chấp hay không có tranh chấp;

- Căn cứ hồ sơ quản lý đất đai, xây dựng lưu trữ theo quy định tại UBND cấp xã để xác định các điều kiện được bồi thường hoặc không được bồi thường theo các nội dung quy định tại khoản 5 Điều 7 bản quy định này.

- Căn cứ hồ sơ quản lý đất đai, xác nhận thời điểm đất bắt đầu sử dụng theo mục đích sử dụng hiện trạng; thời điểm xây dựng nhà, công trình trên đất nằm trong chỉ giới giải phóng mặt bằng của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong phạm vi thu hồi đất. Trường hợp không có hồ sơ thì tổ chức thu thập ý kiến của Mặt trận tổ quốc cấp xã và những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất để làm căn cứ xác nhận.

b.2. Công an phường, xã, thị trấn có văn bản xác minh về hộ khẩu, nhân khẩu cư trú tại nơi thu hồi nhà, đất của hộ gia đình, cá nhân;

b.3. Chi Cục Thuế có văn bản xác nhận về thu nhập sau thuế;

b.4. Phòng Lao động thương binh và xã hội có văn bản xác nhận về đối tượng chính sách được hưởng hỗ trợ theo quy định;

b.5. Cơ quan quản lý vốn, tài sản Nhà nước theo phân cấp có văn bản xác nhận về nguồn, cơ cấu vốn có nguồn gốc ngân sách nhà nước đối với đất, tài sản nằm trong chỉ giới giải phóng mặt bằng của tổ chức.

c) Trường hợp các cơ quan liên quan tại điểm b nêu trên không gửi văn bản yêu cầu xác nhận, làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện công tác giải phóng mặt bằng thì sẽ bị xem xét trách nhiệm đối với người đứng đầu cơ quan và cán bộ công chức được giao nhiệm vụ trực tiếp thụ lý hồ sơ theo quy định của Pháp lệnh Cán bộ công chức.

Điều 54. Lập, niêm yết lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư *(thực hiện Điều 30 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)*

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

Sau khi dự án đầu tư được xét duyệt hoặc chấp thuận, Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng cấp huyện có trách nhiệm hướng dẫn chủ đầu tư lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết cho từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhà, đất trong phạm vi dự án.

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

a) Tên, địa chỉ của chủ sử dụng nhà đất trong phạm vi thu hồi đất; số hộ gia đình, nhân khẩu, số lao động đang thực tế ăn ở, làm việc trên diện tích đất của chủ sử dụng nhà đất trong phạm vi dự án; số lao động phải chuyển nghề; số người đang hưởng trợ cấp xã hội;

b) Diện tích, loại đất, vị trí, nguồn gốc của đất bị thu hồi; diện tích đất còn lại ngoài chỉ giới thu hồi (nếu có);

c) Số lượng, chủng loại của tài sản nằm trong chỉ giới thu hồi đất (riêng đối với nhà, công trình xây dựng khác không phải phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình cá nhân phải xác định tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của tài sản bị thiệt hại);

d) Số lượng, chủng loại mồ mả phải di chuyển; phương án di chuyển mồ mả;

đ) 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;

e) Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ;

g) Diện tích căn hộ hoặc diện tích đất được bố trí tái định cư, số tiền mua nhà, tiền sử dụng đất phải nộp của từng hộ gia đình, cá nhân; phương án di dời đối với tổ chức (nếu có).

2. Niêm yết công khai, lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và quy chế bắt thăm căn hộ, lô đất tái định cư.

Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, quy chế bắt thăm căn hộ, lô đất tái định cư phải được niêm yết công khai tại trụ sở UBND cấp xã và điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất thuộc phạm vi dự án trong thời hạn ít nhất là 20 ngày kể từ ngày đưa ra niêm yết. Việc niêm yết công khai phải được lập thành

biên bản có xác nhận của UBND cấp xã, Mặt trận tổ quốc cấp xã và đại diện những người người có nhà, đất thuộc phạm vi dự án. Biên bản phải ghi rõ số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác của người bị thu hồi đất đối với phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Tổ công tác có trách nhiệm tiếp nhận toàn bộ các ý kiến đóng góp, báo cáo Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện để xem xét, giải quyết.

Điều 55. Hoàn chỉnh, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chi tiết *(thực hiện khoản 3, Điều 30 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)*

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

Hết thời hạn niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng có trách nhiệm hướng dẫn Chủ đầu tư điều chỉnh lại các phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, trình Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thẩm định.

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

Sau khi nhận được phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng cấp huyện có trách nhiệm báo cáo Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện để thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Thời gian thẩm định tối đa là 07 ngày làm việc.

Biên bản thẩm định phải có đầy đủ chữ ký của Chủ tịch Hội đồng và các thành viên của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và được Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng cấp huyện lưu trữ trong hồ sơ giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật.

Trường hợp phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chi tiết cần phải tiếp tục hoàn chỉnh lại theo biên bản thẩm định của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện thì Ban bồi thường giải phóng mặt bằng cấp huyện phối hợp với chủ đầu tư hoàn thiện trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày có biên bản thẩm định của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện.

Sau khi nhận lại phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chi tiết đã hoàn thiện lại, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện có trách nhiệm trình Chủ tịch UBND cấp huyện quyết định phê duyệt.

Điều 56. Quyết định thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; niêm yết công khai và thông báo chi trả tiền, bàn giao mặt bằng *(Thực hiện khoản 4, Điều 30, khoản 1,2 Điều 31 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)*

1. Thẩm quyền quyết định thu hồi đất, giao đất hoặc cho thuê đất thực hiện theo quy định tại Điều 37, Điều 44 của Luật Đất đai và Thông tư hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày ra quyết định thu hồi đất, giao đất hoặc thuê đất, Chủ tịch UBND cấp huyện quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chi tiết cho từng chủ sử dụng nhà đất trong phạm vi dự án; đồng thời phê duyệt quy chế bắt thăm tái định cư.

Trong thời gian 03 ngày kể từ khi quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, UBND cấp xã phối hợp Tổ công tác và chủ đầu tư tổ chức niêm yết công khai toàn bộ các phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư, thông báo thời gian nhận tiền bồi thường, hỗ trợ, thời gian nhận nhà, nhận đất tái định cư, thời hạn bàn giao mặt bằng tại trụ sở UBND cấp xã và địa điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi; đồng thời tổ chức giao quyết định phê duyệt kèm theo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đến từng tổ chức, hộ gia đình cá nhân có nhà, đất bị thu hồi. Việc niêm yết công khai và giao quyết định nêu trên được lập biên bản có xác nhận của UBND cấp xã, tổ trưởng dân phố hoặc trưởng thôn và đại diện người bị thu hồi đất.

Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không nhận quyết định phê duyệt phương án thì Tổ công tác đề nghị UBND cấp xã chủ trì phối hợp với Mặt trận tổ quốc cấp xã cùng các tổ chức chính trị - xã hội tại địa phương tổ chức vận động, thuyết phục. Trường hợp sau khi đã tổ chức vận động, thuyết phục nhưng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cố tình không nhận quyết định phê duyệt phương án thì Tổ công tác phối hợp với UBND cấp xã lập biên bản báo cáo Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và UBND cấp huyện và lưu hồ sơ giải phóng mặt bằng cùng với biên bản tổ chức niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được UBND cấp huyện phê duyệt có xác nhận của Chủ tịch UBND cấp xã, Chủ tịch Mặt trận Tổ quốc cấp xã, tổ trưởng dân phố hoặc trưởng thôn nơi có đất bị thu hồi để có cơ sở giải quyết khiếu nại hoặc cưỡng chế thu hồi đất (nếu có) theo quy định tại Điều 69 hoặc Điều 70 của bản quy định này.

3. Đối với dự án thu hồi đất trên địa bàn từ 2 quận, huyện, thị xã trở lên, UBND Thành phố ủy quyền cho UBND cấp huyện căn cứ cơ chế, chính sách cụ thể của UBND Thành phố phê duyệt cho dự án ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết cho từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân theo quy định.

Điều 57. Thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và bố trí tái định cư

(Thực hiện khoản 3, Điều 31 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)

1. Sau khi niêm yết công khai và giao quyết định phê duyệt kèm phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chi tiết đến người bị thu hồi nhà đất, chủ đầu tư phối hợp với UBND cấp xã nơi có thu hồi đất và Tổ công tác để tổ chức chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ theo thời gian và địa điểm đã niêm yết thông báo quy định tại Điều 56 của bản quy định này. Trường hợp người được bồi thường, hỗ

trợ uỷ quyền cho người khác nhận thay thì phải có giấy uỷ quyền theo quy định của pháp luật.

2. Bố trí căn hộ tái định cư.

a) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày Chủ tịch UBND cấp huyện quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng cấp huyện chủ trì phối hợp với UBND cấp xã và chủ đầu tư tổ chức việc bắt thăm bố trí tái định cư. Kết quả bắt thăm bố trí tái định cư phải được lập thành biên bản có xác nhận của Chủ tịch UBND cấp xã, Chủ tịch Mặt trận tổ quốc cấp xã và người bị thu hồi đất được bố trí tái định cư hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật.

Trường hợp người được bố trí tái định cư cố tình không tham gia bắt thăm theo quy định thì Ban bồi thường giải phóng mặt bằng cấp huyện phối hợp với UBND cấp xã lập biên bản và cử người bắt thăm thay;

Căn cứ biên bản tổ chức bắt thăm, trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng cấp huyện trình UBND cấp huyện phê duyệt kết quả bắt thăm căn hộ, lô đất tái định cư cụ thể cho từng hộ gia đình, cá nhân. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định phê duyệt trong thời hạn không quá 02 ngày kể từ ngày nhận được Tờ trình.

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc sau khi UBND cấp huyện phê duyệt kết quả bắt thăm tái định cư, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng chủ trì phối hợp với tổ chức được UBND Thành phố giao quản lý quỹ nhà, quỹ đất tái định cư, lập hồ sơ giao đất, bán nhà tái định cư và tổ chức bàn giao đất, nhà tái định cư theo quy định.

3. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nhận tiền bồi thường, hỗ trợ, nhận phương án tái định cư phải ký biên bản cam kết thời gian bàn giao mặt bằng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung đã cam kết; đồng thời bàn giao bản chính giấy tờ về nhà, đất để chỉnh lý hoặc thu hồi theo quy định.

Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất cố tình không nhận tiền chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và phương án tái định cư thì UBND cấp huyện chỉ đạo chủ đầu tư phối hợp với UBND cấp xã, Tổ công tác và Mặt trận Tổ quốc cấp xã lập biên bản lưu hồ sơ và chuyển số tiền bồi thường, hỗ trợ phải chi trả này vào tài khoản tạm giữ tại Kho bạc Nhà nước và giữ nguyên phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để làm căn cứ giải quyết khiếu nại sau này (nếu có).

Điều 58. Thời điểm bàn giao đất bị thu hồi theo quyết định của UBND cấp huyện (*Thực hiện khoản 4, Điều 31 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP*)

Trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thanh toán xong tiền bồi thường, hỗ trợ cho người bị thu

hồi đất theo phương án đã được xét duyệt thì người có đất bị thu hồi phải bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Điều 59. Đối với trường hợp tự thoả thuận bồi thường, hỗ trợ *(Thực hiện khoản 5, Điều 31 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)*

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

Chương VII
QUYỀN HẠN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA TỔ CHỨC HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN LIÊN QUAN

Điều 60. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất

1. Quyền

a) Yêu cầu UBND cấp huyện cung cấp đầy đủ thông tin pháp lý về:

- Các văn bản giới thiệu địa điểm đầu tư, văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chủ trương thu hồi đất theo quy hoạch và thông báo thu hồi đất của cấp có thẩm quyền;

- Giá làm cơ sở tính bồi thường, hỗ trợ đất, tài sản trên đất;

- Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư áp dụng cho dự án;

- Địa điểm và phương án bố trí tái định cư (trường hợp có tái định cư);

- Kế hoạch, tiến độ giải phóng mặt bằng;

- Quyết định thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân; Quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất.

b) Yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp huyện và chủ đầu tư dự án thực hiện theo đúng chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự thủ tục tổ chức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại bản quy định này.

c) Kiến nghị bằng đơn với UBND cấp xã, huyện và các Sở, ngành chức năng của Thành phố để thực hiện công khai, công bằng, dân chủ, đúng pháp luật.

d) Có quyền khiếu nại và được giải quyết khiếu nại theo quy định tại Điều 69 của bản quy định này.

đ) Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân được tái định cư có quyền:

- Có đơn kiến nghị gửi cơ quan có thẩm quyền giải quyết nếu khu tái định cư không đảm bảo các điều kiện như đã thông báo, niêm yết công khai;

- Có quyền khởi kiện chất lượng nhà tái định cư;

- Được đăng ký hộ khẩu tại nơi tái định cư, được ưu tiên chuyển trường học cho các thành viên trong gia đình trong độ tuổi đi học;

- Được cung cấp mẫu thiết kế nhà miễn phí khi giao đất tái định cư (nếu có);

- Được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở đúng thời gian quy định của pháp luật khi đã nộp đầy đủ nghĩa vụ tài chính để mua nhà tái định cư hoặc tiền sử dụng đất tái định cư và hồ sơ theo quy định.

2. Nghĩa vụ

a) Kê khai đúng, đầy đủ và nộp tờ khai theo quy định tại Điều 53 của bản quy định này;

b) Tạo điều kiện thuận lợi cho các cơ quan Nhà nước và người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trong công tác điều tra, phúc tra, xác minh số liệu làm cơ sở lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

c) Bàn giao mặt bằng đúng tiến độ quy định;

d) Kê khai và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành nếu vi phạm sẽ bị xử phạt theo quy định;

đ) Trường hợp được giao đất tái định cư: Thực hiện xây dựng nhà, công trình theo đúng quy hoạch của cấp có thẩm quyền quy định.

e) Nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với nhà, đất bị thu hồi cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để cấp có thẩm quyền chỉnh lý giấy chứng nhận (đối với trường hợp bị thu hồi một phần nhà ở, đất ở) hoặc thu hồi giấy chứng nhận (đối với trường hợp bị thu hồi toàn bộ).

Điều 61. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức bị thu hồi nhà đất, công trình phải di chuyển trụ sở, cơ sở sản xuất kinh doanh

1. Quyền

a) Có các quyền quy định tại mục a, b, c, d, khoản 1 Điều 60 bản quy định này;

b) Trường hợp có nhu cầu sử dụng đất để di chuyển trụ sở, cơ sở sản xuất kinh doanh: Lập hồ sơ dự án đầu tư gửi Sở Kế hoạch Đầu tư (đầu mối một cửa của Ủy ban nhân dân Thành phố) để được hướng dẫn các thủ tục về dự án đầu tư tại địa điểm đất mới theo quy định;

c) Trường hợp có nhu cầu thuê nhà của Nhà nước để làm trụ sở làm việc thì liên hệ với Sở Xây dựng để được xem xét.

2. Nghĩa vụ

a) Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các điểm a, b, c, d, đ khoản 2 Điều 60 của bản quy định này;

b) Nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với nhà, đất bị thu hồi cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để cấp có thẩm quyền để làm thủ tục chỉnh lý giấy chứng nhận (đối với trường hợp bị thu hồi một phần đất) hoặc thu hồi giấy chứng nhận (đối với trường hợp bị thu hồi toàn bộ).

Điều 62. Trách nhiệm của chủ đầu tư, Tổ chức phát triển quỹ đất được giao đất để giải phóng mặt bằng theo quy hoạch.

1. Lập hồ sơ xin chấp thuận đầu tư, hồ sơ xin giao đất, thuê đất theo quy định hiện hành của UBND Thành phố.

2. Phối hợp với Ban bồi thường giải phóng mặt bằng cấp huyện (hoặc phòng Tài chính Kế hoạch đối với quận, huyện, thị xã chưa thành lập Ban bồi thường giải phóng mặt bằng) xây dựng chi tiết kế hoạch, tiến độ giải phóng mặt bằng ngay sau khi có thông báo thu hồi đất của cấp có thẩm quyền để trình UBND cấp huyện phê duyệt.

3. Lập và trình UBND cấp huyện phê duyệt dự toán chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và thực hiện trích chuyển cho các đơn vị theo quy định.

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

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

6. Chủ động lập dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư. Trường hợp không chuẩn bị được quỹ đất, quỹ nhà thì được Thành phố bố trí sử dụng quỹ nhà, quỹ đất của Thành phố, khi đó: chủ đầu tư (thực hiện dự án bằng nguồn vốn ngân sách Trung ương) phải ứng tiền cho ngân sách Thành phố tương đương giá thu tiền khi giao đất, bán nhà cho các hộ gia đình. Đối với chủ đầu tư thực hiện dự án bằng nguồn vốn ngoài ngân sách thực hiện theo khoản 3 Điều 44 bản quy định này.

Kinh phí do chủ đầu tư ứng trước trên sẽ được xem xét hoàn trả theo quy định tại Điều 6 của bản quy định này.

Điều 63. Trách nhiệm của Uỷ ban nhân dân cấp huyện

1. Điều hành toàn diện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn; chịu trách nhiệm trước UBND Thành phố về tiến độ và kết quả tổ chức thực hiện công tác giải phóng mặt bằng trên địa bàn.

2. Ra thông báo thu hồi đất theo quy định tại Điều 49 tại bản quy định này, quyết định thu hồi đất đối với các hộ gia đình, cá nhân.

3. Quyết định thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và Tổ công tác; chỉ đạo Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tổ chức thẩm định, thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết.

4. Phê duyệt các nội dung thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện như sau:

- Kế hoạch, tiến độ thực hiện giải phóng mặt bằng;

- Phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho từng chủ sử dụng nhà đất cụ thể;

- Xác nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ mà chủ đầu tư đã thanh toán cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đối với từng dự án theo phương án được phê duyệt;

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

- Quy chế bắt thăm và phương án bố trí tái định cư.

5. Có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi toàn bộ nhà, đất; chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu một phần nhà, đất theo thẩm quyền.

Có trách nhiệm hướng dẫn người bị thu hồi đất kê khai thực hiện nghĩa vụ tài chính trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với trường hợp được giao đất hoặc được mua nhà tái định cư.

6. Căn cứ trình tự, thủ tục tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quy định tại Chương VI của bản quy định này, UBND cấp huyện phân công nhiệm vụ, quy định rõ trách nhiệm, quyền hạn của các Phòng, ban trực thuộc, UBND cấp xã và các cán bộ công chức trong tổ chức thực hiện.

7. Giải quyết khiếu nại, tố cáo của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức. Ra quyết định cưỡng chế thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân và tổ chức, cộng đồng dân cư theo ủy quyền và theo thẩm quyền tại Điều 69, Điều 70 chương VIII của bản quy định này .

Điều 64. Trách nhiệm của Uỷ ban nhân dân cấp xã

1. Chủ trì phối hợp với chủ đầu tư hoặc tổ chức được giao nhiệm vụ giải phóng mặt bằng, các đoàn thể để phổ biến và tuyên truyền vận động người bị thu hồi nhà đất chấp hành chủ trương thu hồi đất của Nhà nước: kế hoạch tiến độ triển khai, cơ chế chính sách, tái định cư ...

2. Xác nhận bằng văn bản các nội dung quy định tại điểm b khoản 2 Điều 53 của bản quy định này; xác nhận hạn mức giao đất nông nghiệp tại nơi có đất trong dự án giải phóng mặt bằng.

3. Triển khai thực hiện các quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết của UBND cấp huyện đến từng chủ sử dụng nhà đất.

4. Phối hợp với các cơ quan, bộ phận liên quan thực hiện đúng các quy định trong trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của bản quy định này.

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

Điều 65. Trách nhiệm của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện

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

2. Có trách nhiệm yêu cầu các cơ quan liên quan có văn bản xác nhận đối với từng chủ sử dụng nhà, đất theo quy định tại Điều 53 của bản quy định này để có cơ sở pháp lý lập, thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

3. Thẩm định, trình UBND cấp huyện phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; có trách nhiệm áp dụng đầy đủ, theo đúng chính sách về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của UBND Thành phố

Điều 66. Trách nhiệm của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng cấp huyện

Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng cấp huyện là đầu mối chuyên môn giúp UBND cấp huyện về công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng cấp huyện có nhiệm vụ sau:

1. Hướng dẫn chủ đầu tư các công việc sau:

a) Xây dựng kế hoạch triển khai công tác giải phóng mặt bằng

b) Lập và trình UBND cấp huyện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

c) Triển khai thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được UBND cấp huyện phê duyệt và tổ chức bàn giao mặt bằng;

2. Kiểm tra tính pháp lý của hồ sơ, các điều kiện cần thiết cho tổ chức công tác giải phóng mặt bằng để trình UBND cấp huyện thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

3. Chỉ đạo, hướng dẫn Tổ công tác trong việc tổ chức điều tra kê khai số liệu về đất và tài sản của người bị thu hồi đất.

4. Đôn đốc việc thực hiện các nội dung xác nhận của UBND cấp xã và các cơ quan có liên quan theo kế hoạch tiến độ đã được phê duyệt.

5. Căn cứ tình hình thực tế, chủ trì phối hợp với người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đề xuất biện pháp giải quyết vướng mắc trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư báo cáo Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

6. Xây dựng và trình UBND cấp huyện phê duyệt quy chế bắt thăm tái định cư, kiểm tra đôn đốc, hướng dẫn việc thực hiện quy chế bắt thăm tái định cư.

7. Tiếp dân và giải đáp thắc mắc và hướng dẫn trong việc tổ chức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư giải phóng mặt bằng.

8. Lưu trữ, quản lý hồ sơ, tài liệu, phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

9. Tổng hợp, gửi báo cáo định kỳ công tác giải phóng mặt bằng hàng tháng, quý, 06 tháng và hàng năm trên địa bàn cho Ban chỉ đạo giải phóng mặt bằng Thành phố.

Ngoài ra, căn cứ thực tế, Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao một số nhiệm vụ khác cho Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng cấp huyện.

Điều 67. Trách nhiệm của Tổ công tác

1. Phát tờ khai, hướng dẫn người bị thu hồi nhà, đất kê khai theo mẫu; hướng dẫn thời gian và địa điểm thu tờ khai; phổ biến kế hoạch điều tra, xác định số liệu kê khai.

2. Tổ chức điều tra, phúc tra hiện trạng và lập biên bản điều tra, phúc tra, xác minh diện tích đất và số lượng, chủng loại, quy cách tài sản trên đất trong chỉ giới thu hồi đất của từng chủ sử dụng nhà, đất; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của số liệu điều tra.

3. Chuyển hồ sơ cho các cơ quan liên quan xác nhận theo các nội dung quy định tại Điều 53 của bản quy định này.

4. Phối hợp với UBND cấp xã tổ chức niêm yết công khai, chuyển phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự thảo, phương án đã được phê duyệt và thu thập ý kiến thắc mắc, góp ý của người bị thu hồi nhà đất, ý kiến đóng góp của nhân dân để báo cáo Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

5. Ký biên bản bàn giao nhà, đất với người bị thu hồi đất.

Điều 68. Trách nhiệm của các Sở, Ngành

1. Ban chỉ đạo giải phóng mặt bằng Thành phố

a) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện xây dựng cụ thể kế hoạch, tiến độ giải phóng mặt bằng hàng năm trên địa bàn;

b) Kiểm tra việc thực hiện chính sách, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo bản quy định này;

c) Kiểm tra, đôn đốc, hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện và người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, các Ban bồi thường giải phóng mặt bằng cấp huyện thực hiện đúng trình tự, thủ tục bồi thường hỗ trợ và tái định cư; thực hiện kế hoạch, tiến độ giải phóng mặt bằng chi tiết đã được phê duyệt;

d) Ban hành các biểu mẫu kê khai, điều tra, xác nhận và bảng tổng hợp phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư áp dụng thống nhất trên địa bàn thành phố;

đ) Định kỳ tổng hợp đánh giá, báo cáo tình hình thực hiện công tác giải phóng mặt bằng trên địa bàn thành phố hàng tháng, quý, 06 tháng và năm.

e) Là đầu mối giúp UBND Thành phố tiếp nhận các phản ánh, kiến nghị, đề xuất của Ủy ban nhân dân cấp huyện và chủ đầu tư về những vướng mắc trong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (những nội dung chưa được phân công cho các Sở, ngành) để chủ trì hoặc phối hợp, đôn đốc các Sở, ngành chuyên môn hướng dẫn hoặc trình UBND Thành phố giải quyết theo thẩm quyền.

2. Sở Tài chính

a) Chủ trì cùng các ngành liên quan xác định giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ và giao đất tái định cư; hướng dẫn hoặc đề xuất giải quyết vướng mắc của UBND cấp huyện trong áp dụng chính sách giá đất;

b) Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan giải quyết vướng mắc trong xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại; chi phí hỗ trợ thuê trụ sở, nhà xưởng ... cho tổ chức theo quy định tại khoản 2 Điều 38 bản quy định này;

c) Chủ trì phối hợp với các Sở, ngành có liên quan ban hành thông báo giá để UBND cấp huyện có căn cứ tính bồi thường, hỗ trợ cây trồng, vật nuôi trên đất có mặt nước trên cơ sở thực tế của từng địa phương; giải quyết các vướng mắc của UBND cấp huyện về chính sách bồi thường, hỗ trợ cây, hoa màu và vật nuôi trên đất có mặt nước;

d) Chủ trì phối hợp với Cục Thuế giải quyết những vướng mắc về thực hiện nghĩa vụ tài chính của người bị thu hồi đất đối với Nhà nước;

đ) Xác định suất đầu tư hạ tầng bình quân khu tái định cư;

e) Thông báo định kỳ giá gạo tẻ 3 tháng một lần để làm cơ sở xác định mức hỗ trợ ổn định đời sống;

f) Quyết định phê duyệt giá bán nhà tái định cư cho từng tầng, loại nhà, vị trí của từng dự án cụ thể theo ủy quyền của UBND Thành phố để tính tiền khi bán nhà tái định cư cho các hộ dân và thu nộp về ngân sách đối với trường hợp chủ đầu tư thực hiện dự án bằng nguồn vốn ngoài ngân sách quy định tại khoản 3 Điều 44 bản quy định này.

3. Sở Tài nguyên và môi trường

a) Trình UBND Thành phố về bố trí quỹ đất tái định cư phục vụ nhu cầu tái định cư của các dự án;

b) Có trách nhiệm kiểm tra, hướng dẫn, đôn đốc UBND cấp huyện trong việc thu hồi đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở theo quy định hiện hành đối với hộ gia đình, cá nhân;

c) Hướng dẫn việc lập và hoàn chỉnh hồ sơ để xin giao đất, thuê đất đối với tổ chức phải di chuyển đến địa điểm mới khi bị thu hồi đất.

4. Sở Xây dựng

a) Cân đối, trình UBND Thành phố bố trí quỹ nhà tái định cư phục vụ nhu cầu tái định cư của các dự án; làm thủ tục, trình UBND Thành phố quyết định bán nhà tái định cư theo quy định.

b) Có trách nhiệm hướng dẫn, đôn đốc UBND cấp huyện tổ chức cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định hiện hành cho hộ gia đình, cá nhân sau khi được bố trí tái định cư;

c) Chủ trì, phối hợp với các ngành liên quan trình UBND Thành phố ban hành đơn giá xây dựng mới nhà ở, nhà tạm, vật kiến trúc, di chuyển mồ mả làm cơ sở để UBND cấp huyện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

d) Hướng dẫn Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giải quyết những vướng mắc trong xác định mức bồi thường nhà, công trình, vật kiến trúc, mồ mả;

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

5. Sở Quy hoạch kiến trúc

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

b) Có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật và chủ trì giải quyết những vướng mắc về quy hoạch - kiến trúc theo thẩm quyền;

c) Cung cấp thông tin quy hoạch, thoả 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.

6. Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Là đầu mối tiếp nhận các kiến nghị và hướng dẫn các chủ đầu tư, tổ chức về thủ tục dự án đầu tư di chuyển trụ sở, cơ sở sản xuất, kinh doanh;

b) Hướng dẫn, kiểm tra việc lập và thực hiện các dự án xây dựng các khu tái định cư;

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

7. Cục Thuế Thành phố

Chỉ đạo Chi cục Thuế cấp huyện xác định mức thu nhập sau thuế của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sản xuất kinh doanh.

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

8. Thanh tra Thành phố

Kết luận, giải quyết đơn thư khiếu nại, tố cáo của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo.

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

9. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn

Chủ trì, phối hợp với các Sở, Ngành có liên quan ban hành định mức cây trồng, vật nuôi trên đất để làm căn cứ xác định giá cây trồng, vật nuôi.

10. Các sở chuyên ngành (Sở Công thương, Sở Giao thông vận tải, Sở Thông tin tuyên truyền)

Căn cứ chức năng quản lý Nhà nước có trách nhiệm tiếp nhận, thẩm định hồ sơ các công trình, tài sản, vật kiến trúc phải di chuyển trong phạm vi thu hồi đất để UBND cấp huyện làm cơ sở lập phương án bồi thường, hỗ trợ theo quy định.

Chương VIII

KHIẾU NẠI VÀ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI, CƯỠNG CHẾ THU HỒI ĐẤT GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG

Điều 69. Khiếu nại và giải quyết khiếu nại *(Thực hiện Luật Khiếu nại, tố cáo; Điều 63, 64 Nghị định 84/2007/NĐ-CP; khoản 2 Điều 40 Nghị định 69/2009/NĐ-CP)*

1. Khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của Chủ tịch UBND cấp huyện liên quan tới bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và cưỡng chế thu hồi đất.

Trong thời hạn không quá 90 ngày kể từ ngày Chủ tịch UBND cấp huyện có quyết định hành chính, hành vi hành chính liên quan đến bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại Điều 162 Nghị định 181/2004/NĐ-CP mà người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đồng ý với quyết định hành chính đó thì có quyền nộp đơn khiếu nại đến UBND cấp huyện.

Khiếu nại về các nội dung nêu trên do Chủ tịch UBND cấp huyện xem xét và ra quyết định giải quyết lần đầu; quyết định giải quyết khiếu nại phải được niêm yết, công bố công khai tại trụ sở UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi và gửi cho người khiếu nại, người bị khiếu nại, người có quyền và lợi ích liên quan.

Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được đơn khiếu nại thuộc thẩm quyền giải quyết lần đầu của mình, UBND cấp huyện phải thụ lý giải quyết và thông báo bằng văn bản cho người khiếu nại biết; trường hợp không thụ lý giải quyết phải nêu rõ lý do. Thời hạn giải quyết khiếu nại lần đầu không quá 30 ngày, kể từ ngày ra Quyết định thụ lý; đối với vụ việc phức tạp không kéo dài quá 45 ngày.

Trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định giải quyết của Chủ tịch UBND cấp huyện mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết đó thì có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Toà án hoặc khiếu nại đến UBND Thành phố.

2. Khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của UBND Thành phố liên quan tới thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày UBND thành phố có quyết định hành chính, hành vi hành chính liên quan đến thu hồi đất hoặc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư mà người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đồng ý với quyết định hành chính đó hoặc khiếu nại Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu của Chủ tịch UBND cấp huyện, Thủ trưởng các cơ quan của Thành phố thì có quyền nộp đơn khiếu nại đến UBND Thành phố. Ủy ban nhân dân Thành phố có trách nhiệm giải quyết khiếu nại theo quy định của Luật khiếu nại và tố cáo. Quyết định của UBND Thành phố là quyết định có hiệu lực thi hành. Quyết định này được gửi cho người khiếu nại, UBND cấp huyện, cấp xã nơi thu hồi đất để niên yếu công khai, các Sở, ngành liên quan và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có).

3. Trách nhiệm của người có đơn khiếu nại.

Trong khi chưa có quyết định giải quyết khiếu nại, tổ chức, hộ gia đình và cá nhân vẫn phải chấp hành quyết định thu hồi đất, phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được phê duyệt và bàn giao mặt bằng đúng thời gian quy định.

Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại có kết luận việc thu hồi đất là trái pháp luật thì phải dừng thực hiện quyết định thu hồi đất; cơ quan nhà nước đã ban hành quyết định thu hồi đất phải có quyết định huỷ bỏ quyết định thu hồi đất đã ban hành và bồi thường thiệt hại do quyết định thu hồi đất gây ra (nếu có). Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại có kết luận việc thu hồi đất là đúng pháp luật thì người có đất bị thu hồi phải chấp hành quyết định thu hồi đất.

Điều 70. Cưỡng chế thi hành quyết định thu hồi đất *(Thực hiện Điều 32 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP)*

1. Ủy ban nhân dân Thành phố uỷ quyền cho UBND cấp huyện quyết định cưỡng chế thu hồi đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài.

2. Việc cưỡng chế thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 39 Luật Đất đai, được thực hiện sau:

a) Đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quy định tại các Điều 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 Chương VI của bản quy định này

b) Quá 30 ngày kể từ thời điểm phải bàn giao đất theo Quyết định của UBND cấp huyện mà người có đất bị thu hồi không bàn giao đất cho người được Nhà nước giao đất, cho thuê đât hoặc Tổ chức làm nhiệm bồi thường, giải phóng mặt bằng;

c) Sau khi đại diện của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, Ủy ban nhân dân và Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp xã nơi có đất thu hồi đã vận động thuyết phục nhưng người có đất bị thu hồi không chấp hành việc bàn giao đất đã bị thu hồi cho Nhà nước;

d) Có quyết định cưỡng chế của UBND cấp huyện đã có hiệu lực thi hành;

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

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

Chương IX

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 71. Xử lý một số vấn đề phát sinh khi ban hành Quyết định
(Thực hiện khoản 3,4 Điều 39 Nghị định 69/2009/NĐ-CP)

1. Đối với những dự án, hạng mục đã chi trả xong việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trước ngày Nghị định số 69/2009/NĐ-CP và quy định này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng hoặc không điều chỉnh theo quy định này.

2. Đối với những dự án, hạng mục đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án đã được phê duyệt trước khi Nghị định số 69/2009/NĐ-CP và quy định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo phương án đã phê duyệt, không áp dụng hoặc điều chỉnh theo quy định này. Trường hợp thực hiện bồi thường chậm thì giá đất để thực hiện bồi thường, hỗ trợ thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP.

3. Quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, các Sở, Ban, Ngành, UBND cấp huyện, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng cần phản ánh kịp thời về Ban chỉ đạo giải phóng mặt bằng Thành phố để tổng hợp, cùng Liên ngành nghiên cứu báo cáo UBND Thành phố./.

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Vũ Hồng Khanh

Compensation Regulations

in Ho Chi Minh Province

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 35 /2010/QĐ-UBND	*TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 5 năm 2010*

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và 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 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 93/2001/NĐ-CP ngày 12 tháng 12 năm 2001 của Chính phủ về phân cấp quản lý một số lĩnh vực cho thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai và Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT ngày 13 tháng 4 năm 2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất; Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất và Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất và Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP;

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

Căn cứ Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất; các Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất; Thông tư số 70/2006/TT-BTC ngày 02 tháng 8 năm 2006 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 106/2005/NĐ-CP ngày 17 tháng 8 năm 2005 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Điện lực về bảo vệ an toàn công trình lưới điện cao áp; Nghị định số 81/2009/NĐ-CP ngày 12 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 106/2005/NĐ-CP ngày 17 tháng 8 năm 2005 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Điện lực về bảo vệ an toàn công trình lưới điện cao áp;

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

Căn cứ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai; Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 15 tháng 6 năm 2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai; Thông tư liên tịch số 14/2008/TTLT/BTC-BTNMT ngày 31 tháng 01 năm 2008 của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất;

Căn cứ Chỉ thị số 08/2002/CT-UB ngày 22 tháng 4 năm 2002 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấn chỉnh và tăng cường quản lý nhà nước về nhà đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 225/2005/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về quy định hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở theo Luật Đất đai 2003;

Theo đề nghị của Liên Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng (Tờ trình số 3363/TT-STC-STNMT-SXD ngày 14 tháng 4 năm 2010 và Báo cáo số 4191/BC-STC-BVG ngày 10 tháng 5 năm 2010) và ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp (Công văn số 1374/STP-VB ngày 06 tháng 5 năm 2010 và số 1703/STP-VB ngày 26 tháng 5 năm 2010),

QUYẾT ĐỊNH:

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

Điều 2. Hiệu lực thi hành

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

2. Xử lý chuyển tiếp:

a) Đối với những dự án, hạng mục đã chi trả xong bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trước ngày 01 tháng 10 năm 2009 (ngày Nghị định số 69/2009/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực thi hành) thì không áp dụng hoặc không điều chỉnh theo Quyết định này;

b) Đối với những dự án, hạng mục đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án đã được phê duyệt hoặc đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành trước ngày 01 tháng 10 năm 2009 thì thực hiện theo chính sách, phương án đã phê duyệt, không áp dụng hoặc điều chỉnh theo Quyết định này. Trường hợp thực hiện bồi thường chậm thì giá đất để thực hiện bồi thường, hỗ trợ được thực hiện theo khoản 2 Điều 9 Quy định ban hành kèm theo Quyết định này.

3. Bãi bỏ các quy định sau đây:

a) Quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14 tháng 3 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

b) Quyết định số 65/2008/QĐ-UBND ngày 18 tháng 8 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14 tháng 3 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

c) Quyết định số 82/2008/QĐ-UBND ngày 01 tháng 12 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 10 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14 tháng 3 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

d) Quyết định số 92/2006/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố về áp dụng Quyết định số 106/2005/QĐ-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trong khu quy hoạch xây dựng Khu đô thị mới Nam thành phố trên địa bàn quận 7, quận 8 và huyện Bình Chánh;

đ) Các quy định trước đây về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành trái với Quyết định này đều bãi bỏ.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Thủ trưởng các Sở - ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các 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 3;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Xây dựng;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội thành phố;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố;
- TTUB: CT các PCT;
- Các Ban HĐND thành phố;
- VPUB: Các PVP;
- Các Phòng CV, ĐTMT (5); TTCB;
- Lưu: VT, (ĐTMT/C) D.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC

Nguyễn Thành Tài

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 và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 35 /2010/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố)

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, mục đích phát triển kinh tế quy định tại Điều 36 (trừ điểm đ khoản 1 và điểm b khoản 2) Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (gọi là Nghị định số 181/2004/NĐ-CP); khoản 3 Điều 2 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần (gọi là Nghị định số 17/2006/NĐ-CP) và Điều 33, 34, 35, 38, 39, 40 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai (gọi là Nghị định số 84/2007/NĐ-CP).

2. Đối với các dự án sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA): Áp dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 1 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (gọi là Nghị định số 197/2004/NĐ-CP).

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

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

b) Khi Nhà nước thu hồi đất không thuộc phạm vi quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường, kế hoạch và đầu tư, xây dựng, tài chính và các cơ quan khác có liên quan; cán bộ địa chính xã, phường - thị trấn.

2. Tổ chức, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, hộ gia đình, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đang sử dụng đất bị Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế (sau đây gọi chung là người bị thu hồi đất) theo khoản 1, khoản 2 Điều 1 Quy định này.

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

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

Điều 3. Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ

1. Đối với đất:

a) Người bị Nhà nước thu hồi đất có đủ điều kiện quy định tại Điều 8 Quy định này thì được bồi thường; trường hợp không đủ điều kiện được bồi thường thì được xem xét để hỗ trợ theo Quy định này;

b) Không chi trả bồi thường và bố trí tái định cư cho người thuê, mượn đất của người có đất bị thu hồi; người nhận góp vốn liên doanh, liên kết nhưng chưa chuyển giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản sang tổ chức liên doanh, liên kết; Các đối tượng khác không được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

Việc xử lý tiền bồi thường, hỗ trợ (nếu có) giữa người có quyền sử dụng đất hợp pháp và chủ sở hữu tài sản trên đất bị thu hồi là người thuê, mượn lại đất, nhận góp vốn liên doanh, liên kết được giải quyết theo quy định về quan hệ dân sự và hợp đồng kinh tế đã ký kết;

c) Nhà nước thu hồi đất của người đang sử dụng vào mục đích nào thì được bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng giá trị quyền sử dụng đất. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp thì được bồi thường bằng tiền;

d) Trường hợp người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường, hỗ trợ (không khấu trừ vào tiền bồi thường tài sản; tiền hỗ trợ di chuyển, hỗ trợ tái định cư, hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm) để hoàn trả ngân sách nhà nước.

Nghĩa vụ tài chính về đất đai khấu trừ vào tiền bồi thường, hỗ trợ bao gồm: tiền sử dụng đất phải nộp, tiền thuê đất đối với đất do Nhà nước cho thuê, thuế chuyển quyền sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, tiền thu

từ xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai, tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai, phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai.

Số tiền phải trừ và nộp này do Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án (gọi là Hội đồng Bồi thường của dự án) xác định khấu trừ và nộp ngân sách theo quy định; trường hợp có vướng mắc thì phối hợp với cơ quan thuế và tài nguyên môi trường để xác định.

đ) Diện tích đất được bồi thường là diện tích được xác định trên thực địa, thực tế đo đạc diện tích thu hồi của từng người sử dụng đất.

2. Về nhà, công trình và tài sản gắn liền với đất:

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

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

c) Hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất có thể tháo dời và di chuyển được, thì chỉ được bồi thường các chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt (nếu có);

d) Đơn giá xây dựng để tính bồi thường được áp dụng theo đơn giá xây dựng mới (suất vốn đầu tư) của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành. Trường hợp nhà, công trình, vật kiến trúc không có trong đơn giá xây dựng (suất vốn đầu tư), giao Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với các Sở chuyên ngành liên quan để hướng dẫn thực hiện;

đ) Đối với tài sản là cây trồng, hoa màu, vật nuôi khi bị thu hồi đất mà bị thiệt hại thì được bồi thường theo Quy định này.

Điều 4. Các trường hợp thu hồi đất mà không được bồi thường

1. Đối với đất:

a) Người sử dụng đất không đủ điều kiện theo quy định tại Điều 8 Quy định này;

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

c) Đất bị thu hồi thuộc một trong các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 Luật Đất đai 2003;

d) Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng;

đ) Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn;

e) Người bị Nhà nước thu hồi đất có một trong các điều kiện quy định tại Điều 8 Quy định này nhưng thuộc một trong các trường hợp quy định tại điểm a, b, c, d và đ khoản này;

g) Trường hợp đất đang sử dụng thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP hoặc diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP nhưng không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Đối với tài sản gắn liền với đất:

a) Người đang thuê nhà hoặc đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ thì không được bồi thường;

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

c) Nhà, công trình khác gắn liền với đất được xây dựng mà tại thời điểm xây dựng đã trái với mục đích sử dụng đất đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được xét duyệt hoặc công bố thì không được bồi thường;

d) Tài sản gắn liền với đất được tạo lập sau khi có quyết định thu hồi đất được công bố thì không được bồi thường;

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

e) Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 5, 8, 9, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai thì việc xử lý tài sản theo quy định tại Điều 35 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP;

g) Cây trồng, vật nuôi phát sinh sau ngày có quyết định thu hồi đất.

3. Các trường hợp không được bồi thường theo khoản 1, khoản 2 Điều này, tùy trường hợp cụ thể sẽ xem xét hỗ trợ hoặc bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo khoản 3 Điều 9 Quy định này.

Điều 5. Xử lý chênh lệch diện tích giữa giấy tờ và diện tích thực tế

1. Trường hợp thu hồi đất mà diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì được bồi thường theo quy định sau:

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

Trường hợp đặc biệt diện tích đo đạc thực tế nhỏ hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất bị sạt lở do các yếu tố tự nhiên gây ra được Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn xác nhận, thì phần diện tích chênh lệch giữa đo đạc thực tế và diện tích ghi trên giấy tờ được tính hỗ trợ. Mức hỗ trợ bằng 50% đơn giá đất để tính bồi thường tương ứng với mục đích sử dụng của đất bị thu hồi;

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

c) Nếu diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn 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, không do lấn chiếm thì được bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế;

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

2. Xử lý đối với phần diện tích đất trong lộ giới, thủy giới, hành lang bảo vệ đê điều, sông, rạch:

Đối với phần diện tích đất trước đây khi Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất đã cắt lộ giới (không được công nhận) và người sử dụng đất vẫn đang sử dụng phần diện tích này, khi Nhà nước thu hồi được tính bồi thường, hỗ trợ như sau:

a) Nếu đất có một trong các loại giấy tờ hoặc có nguồn gốc nêu tại khoản 4, 5, 6 và 7 Điều 8 Quy định này thì được xem xét cụ thể từng trường hợp để tính bồi thường, hỗ trợ theo quy định này.

b) Nếu đất có nguồn gốc không thuộc trường hợp điểm a khoản này (đất do Nhà nước trực tiếp quản lý) thì không tính bồi thường, hỗ trợ về đất.

Điều 6. Tái định cư

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

1. Bồi thường bằng nhà ở (căn hộ chung cư).

2. Bồi thường bằng giao đất ở mới.

3. Bồi thường bằng tiền để tự lo chỗ ở mới.

Điều 7. Chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai nếu thực hiện ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức nếu thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án đã được xét duyệt thì được ngân sách nhà nước hoàn trả bằng hình thức trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định. Mức được trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

2. Tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai mà được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã phê duyệt được tính vào vốn đầu tư của dự án.

Chương II
BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VỀ ĐẤT

Điều 8. Điều kiện để được bồi thường về đất

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

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

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

3. Trường hợp có giấy tờ nêu tại khoản 1, khoản 2 Điều này nếu là tổ chức sử dụng đất thì phải thuộc một trong 3 trường hợp sau:

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

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

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

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

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

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính (theo Chỉ thị 299/TTg);

c) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng, cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất, gồm: Giấy tờ thừa kế theo quy định của pháp luật; Giấy tờ tặng cho nhà đất có công chứng hoặc xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) tại thời điểm tặng, cho; Giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất của cơ quan, tổ chức giao nhà;

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

đ) Giấy tờ về thanh lý hóa giá nhà ở, mua nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật, giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở, mua nhà ở gắn liền với đất ở quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 8 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP phải bảo đảm các điều kiện sau:

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

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

e) Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người đang sử dụng đất quy định tại điểm e khoản 3 Điều 8 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, bao gồm:

- Có tên trong sổ địa bộ, sổ điền thổ, sổ chứng thư kiến điền (bản trích sao) mà nay chủ sở hữu đang trực tiếp sử dụng đất;

- Bằng khoán điền thổ;

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

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

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

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

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

g) Các loại giấy tờ khác chứng minh việc tạo lập nhà ở, đất ở nay được Ủy ban nhân dân thành phố công nhận, trên cơ sở đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường.

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

6. Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của

Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành.

7. Trường hợp không có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ thì phải có một trong các điều kiện sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, được Ủy ban nhân dân quận - huyện đề nghị thông qua Sở chuyên ngành trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định;

b) Người đang sử dụng đất theo quy định tại Điều 44 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ (trừ điểm d khoản 1);

c) Người đang sử dụng đất theo quy định hoặc tại Điều 45 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP (trừ điểm d khoản 1 và khoản 2);

d) Người đang sử dụng đất theo quy định tại Điều 46 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP;

đ) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà trước đây Nhà nước đã có quyết định quản lý trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước quy định tại điểm a và điểm d khoản 1 Điều 4 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, nhưng trong thực tế Nhà nước chưa quản lý, mà hộ gia đình, cá nhân đó vẫn sử dụng.

Đối với các trường hợp thuộc diện xử lý của Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02 tháng 4 năm 2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giải quyết nhà đất trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 thì phải áp dụng Nghị quyết này để xử lý.

e) Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có các công trình là đình, đền, chùa, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ hoặc các cơ sở thờ tự khác của tôn giáo (do nhận chuyển nhượng, hiến, tặng, cho bằng giấy tay, trước ngày 01 tháng 7 năm 2004) được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng và không có tranh chấp;

g) Căn cứ quy định tại Điều 3 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP, Ủy ban nhân dân quận - huyện chịu trách nhiệm thẩm tra kết quả xác định: thời điểm sử dụng đất; thời điểm thay đổi mục đích sử dụng đất; thời điểm tạo lập nhà, công trình và xác định các loại đất để làm cơ sở tính bồi thường, hỗ trợ.

Điều 9. Giá đất để tính bồi thường và chi phí đầu tư vào đất còn lại

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

Trường hợp tại thời điểm quyết định thu hồi đất mà giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố công bố chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường, thì Ủy ban nhân dân quận, huyện thuê đơn vị tư vấn có chức năng xác định lại giá đất cụ thể để tính bồi thường cho phù hợp và không bị giới hạn bởi quy định về khung giá các loại đất; trên cơ sở kết quả của đơn vị tư vấn, Ủy ban nhân dân quận, huyện đề xuất đơn giá đất gửi Hội đồng thẩm định bồi thường thành phố thẩm định và trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định giá đất để tính bồi thường. Phân công cho Ủy viên Ủy ban nhân dân thành phố kiêm Giám đốc Sở Tài chính thay mặt Ủy ban nhân dân thành phố, ký thay Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố văn bản phê duyệt giá đất để tính bồi thường; văn bản phê duyệt được đóng dấu của Ủy ban nhân dân thành phố.

Khi xác định giá đất để tính bồi thường phải đảm bảo nguyên tắc theo mục đích sử dụng hợp pháp, được hình thành từ kết quả của những giao dịch thực tế đã hoàn thành, mang tính phổ biến giữa người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng trong điều kiện thương mại bình thường, không chịu tác động của các yếu tố gây tăng hoặc giảm giá đột biến không hợp lý, như: đầu cơ, thiên tai, địch họa, khủng hoảng kinh tế, tài chính, thay đổi quy hoạch, chuyển nhượng trong tình trạng bị ép buộc, có quan hệ huyết thống hoặc có những ưu đãi khác.

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

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

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

3. Chi phí đầu tư vào đất còn lại là các chi phí thực tế hợp lý mà người sử dụng đất đã đầu tư vào đất để sử dụng theo mục đích được phép sử dụng mà đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất còn chưa thu hồi được. Các khoản chi phí đầu tư vào đất phải có đầy đủ hồ sơ, chứng từ, thực tế chứng minh. Chi phí đầu tư vào đất còn lại được xác định bằng (=) tổng chi phí thực tế hợp lý tính thành tiền đã đầu tư vào đất trừ (-) đi số tiền đầu tư phân bổ cho thời gian đã sử dụng đất. Các khoản chi phí đầu tư vào đất còn lại gồm:

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

b) Các khoản chi phí san lấp mặt bằng, chi phí tôn tạo đất được giao, được thuê và phù hợp với mục đích sử dụng đất. Trường hợp thu hồi đất mà đã được bồi thường về đất thì không được bồi thường chi phí san lấp mặt bằng, chi phí tôn tạo đất;

c) Các khoản chi phí khác có liên quan: Hội đồng Bồi thường của dự án chịu trách nhiệm xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại trình Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

d) Trường hợp không có hồ sơ, chứng từ về chi phí đã đầu tư vào đất, giao Hội đồng bồi thường của dự án căn cứ chi phí đầu tư vào đất còn lại của các trường hợp có hồ sơ, chứng từ chứng minh thực tế để xác định cụ thể từng trường hợp trình Ủy ban nhân dân quận - huyện xem xét, quyết định nhưng không quá năm trăm (500) triệu đồng/trường hợp. Trường hợp đặc biệt chi phí đầu tư vào đất lớn hơn năm trăm (500) triệu đồng/trường hợp, Ủy ban nhân dân quận - huyện báo cáo Hội đồng thẩm định bồi thường thành phố có ý kiến trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

Điều 10. Bồi thường đối với đất nông nghiệp

Đất nông nghiệp được bồi thường gồm: đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất nuôi trồng thuỷ sản, đất làm muối và đất nông nghiệp khác.

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp có đủ điều kiện bồi thường theo Điều 8 Quy định này, khi Nhà nước thu hồi thì được bồi thường bằng tiền tính theo giá đất cùng mục đích sử dụng.

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

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

b) Diện tích đất vượt hạn mức của các trường hợp không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì không được bồi thường về đất, chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo khoản 3 Điều 9 Quy định này.

3. Trường hợp đất thu hồi là đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn thì không được bồi thường về đất, người thuê đất công ích của xã, phường, thị trấn được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo khoản 3 Điều 9 Quy định này.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ) của các nông, lâm trường quốc doanh khi Nhà nước thu hồi thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo khoản 3 Điều 9 Quy định này.

5. Đất nông nghiệp sử dụng chung của nông trường, lâm trường quốc doanh khi Nhà nước thu hồi thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo khoản 3 Điều 9 Quy định này, nếu chi phí này là tiền không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

6. Đối với đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt quy hoạch rừng phòng hộ, rừng đặc dụng mà các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nhận khoanh nuôi tái sinh rừng, chăm sóc, bảo vệ rừng hoặc trồng rừng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước theo hợp đồng khoán thì khi Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất, chỉ được bồi thường về cây trồng trên đất. Mức bồi thường tương đương với mức phân chia sản phẩm theo quy định tại Thông tư liên bộ số 80/2003/TTLT/BNN-BTC ngày 03 tháng 9 năm 2003 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Quyết định số 178/2001/QĐ-TTg ngày 12 tháng 11 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ về quyền hưởng lợi, nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân được giao, được thuê, nhận khoán rừng và đất lâm nghiệp.

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

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

2. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp được sử dụng ổn định, lâu dài theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 của hộ gia đình, cá nhân mà không phải do Nhà nước giao, cho thuê, không phải nộp tiền sử dụng đất khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở, thì nay được bồi thường về đất theo giá đất ở khi Nhà nước thu hồi đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp có thời hạn do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho hoặc do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất được bồi thường theo giá đất phi nông nghiệp theo điểm b khoản 1 Điều 12 Quy định này; trường hợp sử dụng đất do Nhà nước hoặc do Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê theo thẩm quyền thì khi Nhà nước thu hồi chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Quy định này.

4. Một số trường hợp chưa có quy định cụ thể tùy theo công năng sử dụng, tính chất khu vực (đô thị, nông thôn) Hội đồng bồi thường của dự án đề xuất mức bồi thường, hỗ trợ cụ thể gửi Hội đồng thẩm định bồi thường thành phố có ý kiến trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

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

1. Tổ chức đang sử dụng đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đã nộp tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng từ người sử dụng đất hợp pháp, mà tiền sử dụng đất đã nộp, tiền trả cho việc nhận chuyển nhượng

quyền sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo mục đích đang sử dụng đất được công nhận theo quy định của pháp luật.

a) Giá đất nông nghiệp để tính bồi thường: áp dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 9 của Quy định này;

b) Giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) để tính bồi thường tính bằng 60% đơn giá đất ở để tính bồi thường có vị trí liền kề; trường hợp không có đất ở liền kề thì áp dụng theo vị trí lân cận gần nhất.

2. Đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang ký hợp đồng thuê đất với Nhà nước nhưng có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng từ người sử dụng đất hợp pháp mà tiền thuê đất đã nộp, tiền trả cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước (được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận) thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại và được hỗ trợ thêm bằng 30% đơn giá đất ở để tính bồi thường có vị trí liền kề, nếu không có giá đất ở vị trí liền kề thì tính theo giá đất ở tại vị trí của khu vực lân cận gần nhất để hỗ trợ di dời, tạo lập lại đất sản xuất, kinh doanh nơi khác. Tổng số tiền bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại và khoản hỗ trợ thêm không vượt quá số tiền bồi thường tương ứng của trường hợp được giao đất (sau khi trừ tiền sử dụng đất).

3. Đất phi nông nghiệp sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 của tổ chức kinh tế do được giao đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo dự án, được bồi thường về đất theo giá đất ở khi Nhà nước thu hồi đất (theo tỷ lệ đất được đưa vào kinh doanh).

4. Các tổ chức là cơ quan, đơn vị hành chính sự nghiệp của Nhà nước, công ty có 100% vốn nhà nước được Nhà nước cho thuê đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì khi Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất, nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Quy định này nếu chi phí đầu tư đó không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước. Trường hợp nếu phải di chuyển đến cơ sở mới theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì được hỗ trợ bằng tiền và do tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất chi trả; trường hợp chưa có dự án đầu tư được phê duyệt thì vẫn tính hỗ trợ, nhưng phải nộp số tiền hỗ trợ vào tài khoản tạm giữ, cụ thể như sau:

a) Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan và đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất phi nông nghiệp khác (bao gồm đất xây dựng nhà bảo tàng, nhà bảo tồn, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, cơ sở sáng tác văn hóa nghệ thuật) và đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp của doanh nghiệp nhà nước thì tính hỗ trợ bằng 60% đơn giá đất ở để tính bồi thường có vị trí liền kề, nếu không có giá đất ở vị trí liền kề thì tính theo giá đất ở tại vị trí của khu vực lân cận gần nhất.

Số tiền hỗ trợ về đất nêu trên được giải quyết như sau: Đối với các đơn vị do thành phố quản lý thì toàn bộ số tiền hỗ trợ về đất được nộp vào tài khoản tạm giữ của Sở Tài chính tại Kho bạc Nhà nước thành phố (đối với các đơn vị do Trung ương quản lý thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Tài chính); đơn vị sử dụng đất có 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 hỗ trợ về đất để thực hiện dự án đầu tư nhưng không vượt quá số tiền hỗ trợ về đất 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;

b) Đối với công ty nhà nước đã cổ phần hóa đang thuê đất của Nhà nước thì tính hỗ trợ bằng 30% đơn giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp để tính bồi thường có vị trí liền kề để hỗ trợ di dời, tạo lập lại đất sản xuất, kinh doanh nơi khác nhưng không quá năm (05) tỷ đồng; số tiền hỗ trợ về đất này được chi trả trực tiếp một lần cho đơn vị.

5. Các tổ chức quy định tại khoản 4 Điều này nếu chỉ bị thu hồi một phần đất và phần diện tích đất còn lại đủ điều kiện tiếp tục hoạt động, sử dụng theo quy định thì không tính hỗ trợ về đất, chỉ tính bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại nếu không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước. Trường hợp bị thu hồi một phần đất nhưng phần diện tích đất còn lại không sử dụng được và bàn giao toàn bộ cho Nhà nước thì được hỗ trợ theo quy định tại khoản 4 Điều này.

6. Đơn vị, tổ chức được Nhà nước cho thuê đất nhưng cho thuê lại không đúng chức năng, không đúng quy định phải tự chấm dứt và thanh lý hợp đồng với bên thuê lại và đơn vị được Nhà nước cho thuê sẽ không được bồi thường, hỗ trợ về đất đối với phần diện tích cho thuê lại.

Điều 13. Bồi thường, hỗ trợ đối với đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng dân gian

1. Đất do cơ sở tôn giáo đang sử dụng ổn định, nếu là đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất thì không được bồi thường, nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

2. Đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng dân gian có nguồn gốc nhận chuyển nhượng, được tặng, cho, hiến, cúng:

a) Đối với phần diện tích đất có các công trình chính như chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh đường, tu viện, trụ sở, đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ phục vụ cho việc thờ cúng:

- Có nguồn gốc là đất ở: tính bồi thường bằng 100% giá đất ở để tính bồi thường có vị trí liền kề, nếu không có giá đất ở vị trí liền kề thì tính theo giá đất ở tại vị trí của khu vực lân cận gần nhất;

- Có nguồn gốc không phải là đất ở: tính bồi thường bằng 60% và được hỗ trợ thêm 40% để mức bồi thường, hỗ trợ bằng 100% giá đất ở để tính bồi thường có vị trí liền kề, nếu không có giá đất ở vị trí liền kề thì tính theo giá đất ở tại vị trí của khu vực lân cận gần nhất.

b) Đối với phần diện tích của các công trình phụ phục vụ cho công trình chính như: sân, lối đi nội bộ, các công trình phụ trợ và các công trình có tính cảnh quan gắn liền với kiến trúc chính, trong cùng khuôn viên tính bồi thường, hỗ trợ bằng 60% giá đất ở để tính bồi thường;

3. Đất do cơ sở tôn giáo đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, sản xuất lâm nghiệp, sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, làm cơ sở hoạt động từ thiện có nguồn gốc nhận chuyển nhượng, được tặng, cho, hiến, cúng: tính bồi thường theo loại đất tương tự như đất của hộ gia đình, cá nhân.

4. Số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất đối với đất tôn giáo được chi trả cho tổ chức tôn giáo đang quản lý sử dụng.

5. Đối với một số trường hợp đặc biệt: đất có nguồn gốc thuê, mướn của chính quyền cũ trước ngày 30 tháng 4 năm 1975; bị thu hồi một phần nhưng làm ảnh hưởng lớn đến công trình chính hoặc trong thực tế áp dụng có vướng mắc thì Ủy ban nhân dân quận - huyện báo cáo, đề xuất hỗ trợ cụ thể gửi Hội đồng thẩm định bồi thường thành phố thẩm định trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

Điều 14. Bồi thường đối với đất phi nông nghiệp là đất ở

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

2. Trường hợp bồi thường bằng giao đất ở, nhà ở mới cho người có đất bị thu hồi: áp dụng theo quy định tại Điều 37 và Điều 38 Quy định này.

3. Đơn giá đất ở để tính bồi thường áp dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Quy định này.

4. Người được bồi thường nếu chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính: áp dụng theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 3 Quy định này.

Trường hợp khu vực đất ở của dự án có nhiều vị trí, có cùng một mức giá đất ở để tính bồi thường nhưng có nhiều mức giá đất để tính trừ nghĩa vụ tài chính thì được phép áp dụng mức giá đất ở của vị trí có giá thấp nhất để tính trừ nghĩa vụ tài chính.

5. Về hạn mức đất ở để tính bồi thường, hỗ trợ: áp dụng theo quy định tại Quyết định số 225/2005/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Trường hợp đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng người sử dụng đất không đồng ý với diện tích đất ở trên giấy chứng nhận thì Ủy ban nhân dân quận - huyện căn cứ Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP và Quyết định số 225/2005/QĐ-UBND để xác định lại diện tích đất ở làm cơ sở tính bồi thường.

Điều 15. Bồi thường, hỗ trợ đối với trường hợp sử dụng đất có nhà ở nhưng không có giấy tờ hoặc có giấy tờ là đất nông nghiệp

1. Bồi thường, hỗ trợ đối với trường hợp sử dụng đất có nhà ở nhưng không có giấy tờ: bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại Điều 44, Điều 45 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

2. Trường hợp người đang sử dụng đất nông nghiệp có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lúa, vườn, ao, màu…) kể cả các trường hợp có các giấy tờ hợp lệ, nhưng thực tế đã tự chuyển mục đích sử dụng làm nhà ở từ trước ngày có quyết định thu hồi đất hoặc trước ngày công bố quy hoạch, cắm mốc phạm vi hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật và không vi phạm quy hoạch đối với những nơi đã công bố quy hoạch thì giải quyết như sau:

a) Trường hợp tự chuyển mục đích sử dụng làm nhà ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, thì người đang sử dụng đất được hỗ trợ về đất ở bằng 100% đơn giá với diện tích đất ở thực tế đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định; phần diện tích đất ở vượt hạn mức và phần diện tích đất vườn ao trên cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở (nếu có) được bồi thường, hỗ trợ theo loại đất nông nghiệp ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ hợp lệ theo quy định tại khoản 4 Điều 8 Quy định này.

b) Trường hợp tự chuyển mục đích sử dụng làm nhà ở từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày có quyết định thu hồi đất hoặc trước ngày công bố quy hoạch, cắm mốc phạm vi hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật và trước ngày 22 tháng 4 năm 2002, thì người đang sử dụng đất được hỗ trợ về đất ở bằng 100% đơn giá, nhưng phải trừ đi tiền sử dụng đất phải nộp theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP với diện tích đất ở thực tế đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định; phần diện tích đất ở vượt hạn mức và phần diện tích đất vườn ao trên cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở (nếu có) được bồi thường, hỗ trợ theo loại đất nông nghiệp ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ hợp lệ theo quy định tại khoản 4 Điều 8 Quy định này.

3. Trường hợp tự chuyển mục đích sử dụng làm nhà ở từ ngày có quyết định thu hồi đất hoặc từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 hoặc từ ngày công bố quy hoạch, cắm mốc phạm vi hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật trở về sau, thì người đang sử dụng đất ở (nếu có) chỉ được bồi thường, hỗ trợ theo loại đất nông nghiệp.

Điều 16. Xử lý một số trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất

Đối với đất có nguồn gốc lấn, chiếm và trường hợp đất đang sử dụng thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP hoặc diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP nhưng không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (không áp dụng đối với tổ chức), thì người đang sử dụng đất không được bồi thường về đất, nhưng được xét hỗ trợ theo mục đích đang sử dụng như sau:

1. Trường hợp đất đưa vào sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993:

- Mục đích sử dụng là đất nông nghiệp thuộc đối tượng theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT, thì được xét hỗ trợ bằng 100% giá các loại đất nông nghiệp do Ủy ban nhân dân thành phố quy định và công bố hàng năm. Diện tích để tính hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế nhưng không quá 2.000m^2/hộ; phần diện tích còn lại (nếu có) không xét hỗ trợ;

- Mục đích sử dụng là đất ở thì được xét hỗ trợ bằng 30% đơn giá đất ở để tính bồi thường. Diện tích để tính hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế nhưng không quá 100m^2/hộ; phần diện tích còn lại (nếu có) không xét hỗ trợ về đất ở, được tính hỗ trợ theo đất nông nghiệp theo quy định nêu trên;

2. Trường hợp đất đưa vào sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 22 tháng 4 năm 2002:

- Mục đích sử dụng là đất nông nghiệp thuộc đối tượng theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT, thì được xét hỗ trợ bằng 80% giá các loại đất nông nghiệp do Ủy ban nhân dân thành phố quy định và công bố hàng năm. Diện tích để tính hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế nhưng không quá 2.000m^2/hộ; phần diện tích còn lại (nếu có) không xét hỗ trợ.

- Mục đích sử dụng là đất ở thì được xét hỗ trợ bằng 20% đơn giá đất ở để tính bồi thường. Diện tích để tính hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế nhưng không quá 100m^2/hộ; phần diện tích còn lại (nếu có) không xét hỗ trợ về đất ở, được tính hỗ trợ theo đất nông nghiệp theo quy định nêu trên;

3. Các khoản hỗ trợ nêu tại khoản 1, 2 Điều này, không áp dụng trong trường hợp mục đích sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (đất chuyên dùng);

4. Trường hợp sử dụng từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 trở về sau không tính hỗ trợ về đất. Kể cả đất do lấn, chiếm và đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 trở về sau thì người có hành vi lấn, chiếm hoặc được giao đất, thuê đất không đúng thẩm quyền không được bồi thường, hỗ trợ về đất khi thu hồi đất.

Giao Ủy ban nhân dân quận - huyện phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường xử lý đối với phần diện tích đất có nguồn gốc lấn, chiếm nằm ngoài ranh thu hồi đất theo quy định.

Điều 17. Bồi thường khi diện tích còn lại nhỏ quy chuẩn xây dựng

Trường hợp diện tích đất ở còn lại của người sử dụng đất sau khi Nhà nước thu hồi nhỏ hơn quy chuẩn xây dựng theo quy định, thì Ủy ban nhân dân quận - huyện hướng dẫn sử dụng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn theo quy định; nếu người bị thu hồi đất có yêu cầu giao phần diện tích đất còn lại thì Nhà nước thu hồi đất và tính bồi thường, hỗ trợ phần diện tích này theo quy định. 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 quản lý, sử dụng quỹ đất này theo quy định.

Điều 18. Bồi thường đất ở đối với những người đang đồng quyền sử dụng đất và nhà chung cư, nhà ở tập thể nhiều hộ, nhiều tầng

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

2. Đối với nhà chung cư, nhà ở tập thể nhiều hộ, nhiều tầng thì giá đất để tính bồi thường cho các căn hộ ở từng tầng không cao hơn giá thực tế chuyển nhượng các căn hộ ở các tầng tương ứng tại thời điểm thu hồi đất và đảm bảo nguyên tắc tổng số tiền bồi thường của từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang có đồng quyền sử dụng đất bằng tổng số tiền bồi thường cho toàn bộ diện tích đất đồng quyền sử dụng; việc xác định giá đất để tính bồi thường cho các căn hộ từng tầng áp dụng theo khoản 1 Điều 9 Quy định này. Trường hợp đặc biệt, Ủy ban nhân dân quận - huyện báo cáo, đề xuất gửi Hội đồng thẩm định bồi thường thành phố để có ý kiến trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

Điều 19. Bồi thường, hỗ trợ đối với đất và công trình trên đất thuộc hành lang an toàn lưới điện

1. Khi Nhà nước thu hồi đất thì thực hiện bồi thường, hỗ trợ theo Quy định này.

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

Đất ở, các loại đất khác trong cùng thửa đất với đất ở của một chủ sử dụng trong hành lang an toàn lưới điện thuộc diện Nhà nước không thu hồi đất thì chủ sử dụng đất được bồi thường, hỗ trợ do hạn chế khả năng sử dụng đất. Việc bồi thường, hỗ trợ được thực hiện một lần như sau:

a) Làm thay đổi mục đích sử dụng đất thì được bồi thường bằng tiền theo mức chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất, cụ thể:

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

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

b) Trường hợp không làm thay đổi mục đích sử dụng đối với đất ở (nhà ở, công trình đủ điều kiện tồn tại trong hành lang bảo vệ an toàn của đường dây), nhưng làm hạn chế khả năng sử dụng thì được bồi thường, hỗ trợ bằng tiền theo mức thiệt hại thực tế: Mức bồi thường, hỗ trợ được xác định bằng tỷ lệ % giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi đất căn cứ theo vị trí căn nhà, khu đất được xác định theo phương án bồi thường được duyệt và tùy thuộc vào chiều cao tính từ mặt đất, cụ thể như sau:

- Đối với khoảng trụ mà nhà, công trình chỉ được phép xây dựng cao đến 11m: tính bồi thường, hỗ trợ bằng 80% đơn giá;

- Đối với khoảng trụ mà nhà, công trình chỉ được phép xây dựng cao đến 12m: tính bồi thường, hỗ trợ bằng 70% đơn giá.

c) Đối với phần diện tích đất nông nghiệp nằm dưới hành lang an toàn lưới điện cao áp thì về nguyên tắc, đất nông nghiệp nằm trong hành lang an toàn lưới điện cao áp không được bồi thường, hỗ trợ khi không bị Nhà nước thu hồi.

Trường hợp đất nông nghiệp nằm dưới hành lang lưới điện cao áp mà bị giảm giá trị sử dụng đáng kể, làm ảnh hưởng đến sản xuất, thu nhập và đời sống của người sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp, hợp lệ thì được tính hỗ trợ không quá 80% giá bồi thường đất nông nghiệp cùng loại theo phương án bồi thường được duyệt, mức hỗ trợ cụ thể như sau:

- Đối với đường dây 500kV: hỗ trợ bằng 80% đơn giá.

- Đối với đường dây cao áp đến 220kV: hỗ trợ căn cứ theo chiều cao của đường dây. Cụ thể như sau:

Đối với chiều cao từ mặt đất đến đường dây là 14m: tính hỗ trợ bằng 70% đơn giá.

Đối với chiều cao từ mặt đất đến đường dây là 18m: tính hỗ trợ bằng 60% đơn giá.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện chịu trách nhiệm kiểm tra xác định khu vực đất nông nghiệp bị giảm giá trị sử dụng đáng kể, làm ảnh hưởng đến sản xuất, thu nhập và đời sống của người sử dụng đất nông nghiệp để làm cơ sở tính hỗ trợ đất nông nghiệp theo quy định nêu trên.

- Đối với đất ở và đất phi nông nghiệp sau khi chuyển mục đích sử dụng thành đất nông nghiệp đã được bồi thường theo quy định tại điểm a khoản này thì không được hỗ trợ theo quy định tại điểm c khoản này.

d) Đất ở được bồi thường, hỗ trợ do hạn chế khả năng sử dụng là loại đất ở được quy định tại các văn bản pháp luật về đất đai;

đ) Diện tích đất ở được bồi thường, hỗ trợ do hạn chế khả năng sử dụng là diện tích đất ở thực tế trong hành lang an toàn lưới điện.

e) Trường hợp diện tích đất còn lại nhỏ, không phù hợp cho việc cải tạo, sử dụng không hiệu quả cho việc sản xuất nông nghiệp hoặc hình dáng kích thước không phù hợp để xây dựng nhà ở và người bị thu hồi đất có yêu cầu thu hồi phần diện tích này thì Nhà nước thực hiện thu hồi và được tính bồi thường, hỗ trợ cho toàn bộ diện tích.

g) Đối với các trường hợp đất ở không đủ điều kiện theo quy định tại điểm d khoản này, được xem xét hỗ trợ bằng 30% so với trường hợp đủ điều kiện.

3. Bồi thường, hỗ trợ đối với nhà ở, công trình trong hành lang an toàn lưới điện:

a) Nhà ở, công trình phụ phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân không phải di dời khỏi hành lang an toàn lưới điện điện áp đến 220 kV theo quy định tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 81/2009/NĐ-CP ngày 12 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 106/2005/NĐ-CP ngày 17 tháng 8 năm 2005 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Điện lực về bảo vệ an toàn công trình lưới điện cao áp (gọi là Nghị định số 81/2009/NĐ-CP), thì chủ sở hữu nhà ở, công trình phụ phục vụ sinh hoạt được bồi thường, hỗ trợ do hạn chế khả năng sử dụng và ảnh hưởng trong sinh hoạt. Việc bồi thường, hỗ trợ được thực hiện một lần như sau:

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

- Mức bồi thường, hỗ trợ được tính bằng 70% giá trị phần nhà ở, công trình phụ phục vụ sinh hoạt tính trên diện tích nằm trong hành lang an toàn lưới điện, theo đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình quy định tại điểm d khoản 2 Điều 3 Quy định này;

- Trường hợp nhà ở, công trình phụ phục vụ sinh hoạt được xây dựng trên đất không đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định của pháp luật: được xem xét hỗ trợ với mức bằng 40% theo đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình quy định tại điểm d khoản 2 Điều 3 Quy định này.

b) Nhà ở, công trình được xây dựng trước ngày thông báo thực hiện dự án công trình lưới điện cao áp được cấp có thẩm quyền phê duyệt:

- Nếu chưa đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 81/2009/NĐ-CP, thì chủ đầu tư công trình lưới điện cao áp phải chịu kinh phí và tổ chức thực hiện việc cải tạo nhằm đáp ứng các điều kiện đó;

- Trường hợp chỉ bị phá dỡ một phần, phần còn lại vẫn tồn tại, sử dụng được và đáp ứng được các điều kiện quy định tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 81/2009/NĐ-CP, thì chủ đầu tư công trình lưới điện cao áp có trách nhiệm chi trả, bồi thường phần giá trị nhà, công trình bị phá dỡ và chi phí cải tạo hoàn thiện lại nhà, công trình theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của nhà, công trình trước khi bị phá dỡ;

- Trường hợp không thể cải tạo được để đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 81/2009/NĐ-CP, mà phải dỡ bỏ hoặc di dời, thì chủ sở hữu nhà ở, công trình được bồi thường, hỗ trợ theo Quy định này.

4. Chuyển đổi mục đích sử dụng các loại đất khác sang đất ở:

Khi chủ sử dụng đất phải di chuyển nhà ở ra ngoài hành lang an toàn lưới điện và có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng các loại đất khác bên ngoài hành

lang thành đất ở mà phù hợp với quy hoạch thì cơ quan quản lý đất đai tại địa phương làm thủ tục trình cấp có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Chủ sử dụng đất phải thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

5. Hỗ trợ chi phí di chuyển:

Ngoài việc được bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại khoản 2, khoản 3 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. Bồi thường đối với cây trong và ngoài hành lang an toàn lưới điện:

a) Cây có trước khi thông báo thực hiện dự án công trình lưới điện cao áp và trong hành lang an toàn lưới điện, nếu phải chặt bỏ và cấm trồng mới theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định số 106/2005/NĐ-CP thì được bồi thường theo Quy định này;

b) Cây có trước khi thông báo thực hiện dự án công trình lưới điện cao áp và trong hành lang thuộc loại không phải chặt bỏ và cấm trồng như quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định số 106/2005/NĐ-CP hoặc cây ngoài hành lang có nguy cơ vi phạm khoảng cách an toàn quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 106/2005/NĐ-CP thì đơn vị quản lý vận hành có quyền kiểm tra, chặt, tỉa cây để đảm bản an toàn cho đường dây dẫn điện trên không và thực hiện bồi thường theo Quy định này.

7. Sau khi dự án công trình lưới điện cao áp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mặt bằng xây dựng, chậm nhất sau 15 ngày chủ đầu tư phải thông báo bằng văn bản cho Ủy ban nhân dân quận - huyện, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân là chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng và tài sản khác nằm trong phạm vi hành lang công trình lưới điện cao áp biết. Mọi tài sản hoặc công trình được tạo lập sau khi đã nhận được thông báo thực hiện dự án mà vi phạm hành lang an toàn theo quy định tại Nghị định số 106/2005/NĐ-CP và số 81/2009/NĐ-CP thì buộc phải phá dỡ và không được bồi thường, hỗ trợ.

8. 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 lưới điện cao áp.

Điều 20. Hỗ trợ đối với đất nhận khoán của nông, lâm trường

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 theo quy định tại Nghị định số 01/1995/NĐ-CP ngày 04 tháng 01 năm 1995 của Chính phủ ban hành quy định về việc giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản trong các doanh nghiệp Nhà nước và sử dụng đến nay, thì khi Nhà nước thu hồi mà thuộc đối tượng là cán bộ, công nhân viên của nông, lâm trường quốc doanh đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động,

thôi việc được hưởng trợ cấp đang trực tiếp sản xuất nông, lâm nghiệp; hộ gia đình, cá nhân nhận khoán đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn sống chủ yếu từ sản xuất nông nghiệp thì được hỗ trợ bằng tiền.

Mức hỗ trợ bằng 80% giá đất nông nghiệp cùng loại để tính bồi thường theo diện tích đất thực tế thu hồi, nhưng không quá mười ngàn (10.000) m^2/hộ.

Điều 21. Hỗ trợ đối với đất nhận khoán của Hợp tác xã

Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng tại khoản 1 Điều 14 của Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất (gọi là Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT) đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất của Hợp tác xã mà chưa được hoặc không được Nhà nước chia, cấp đất nông nghiệp để sử dụng thì được hỗ trợ theo quy định tại Điều 20 Quy định này.

Điều 22. Hỗ trợ đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư và đất vườn, ao không được công nhận là đất ở

1. Hộ gia đình, cá nhân khi bị thu hồi đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở trong khu dân cư nhưng không được công nhận là đất ở; đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở riêng lẻ; đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở dọc kênh mương và dọc tuyến đường giao thông thì ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm còn được hỗ trợ bằng 40% giá đất ở của thửa đất đó theo giá đất ở để tính bồi thường do Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt; diện tích được hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế nhưng không quá năm (05) lần hạn mức giao đất ở theo quy định.

2. Hộ gia đình, cá nhân khi bị thu hồi đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường, trong khu dân cư thuộc thị trấn, khu dân cư nông thôn; thửa đất nông nghiệp tiếp giáp với ranh giới phường, ranh giới khu dân cư thì ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp còn được hỗ trợ bằng 50% giá đất ở trung bình của khu vực có đất thu hồi theo quy định trong Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định và công bố hàng năm; diện tích được hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế nhưng không quá năm (05) lần hạn mức giao đất ở theo quy định.

Giá đất ở trung bình được xác định theo nguyên tắc trung bình cộng các mức giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành của khu vực thu hồi. Trường hợp khu vực thu hồi đất không có đất ở thì giá đất ở trung bình được xác định theo nguyên tắc trung bình cộng các mức giá đất ở trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành của xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi.

Ủy ban nhân dân quận - huyện chịu trách nhiệm báo cáo, đề xuất cụ thể giá đất ở trung bình của khu vực có đất thu hồi theo quy định nêu trên gửi Hội đồng thẩm định bồi thường thành phố có ý kiến trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt để làm cơ sở tính hỗ trợ.

3. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn cụ thể việc xác định ranh giới khu dân cư quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này.

Điều 23. Hỗ trợ cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo khoản 1 Điều 14 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp không thuộc trường hợp quy định tại Điều 22 Quy định này mà không có đất để bồi thường thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền, còn được hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm theo một trong các hình thức bằng tiền hoặc bằng đất ở hoặc nhà ở như sau:

a) Hỗ trợ bằng tiền từ 1,5 đến 5 lần giá đất nông nghiệp do Ủy ban nhân dân thành phố quy định và công bố hàng năm đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi; diện tích được hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế bị thu hồi nhưng không quá mười ngàn (10.000) m^2/hộ.

Mức hỗ trợ cụ thể sẽ do Ủy ban nhân dân thành phố quyết định trên cơ sở Ủy ban nhân dân quận - huyện đề xuất trong báo cáo thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc trình duyệt giá đất để tính bồi thường, nhưng tổng mức bồi thường, hỗ trợ đối với đất nông nghiệp không quá mức bồi thường, hỗ trợ quy định tại khoản 2 Điều 22 Quy định này có cùng vị trí.

b) Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu hỗ trợ một lần bằng một suất đất ở hoặc một căn hộ chung cư đối với các dự án đầu tư có quỹ nhà ở, đất ở: áp dụng trong trường hợp giá trị được hỗ trợ theo quy định tại điểm a khoản này lớn hơn hoặc bằng giá trị một suất đất ở hoặc một căn hộ chung cư; nếu giá trị được hỗ trợ theo quy định tại điểm a khoản này lớn hơn giá trị một suất đất ở hoặc một căn hộ chung cư thì phần chênh lệch được hỗ trợ bằng tiền.

2. Trường hợp người được hỗ trợ theo quy định tại khoản 1 Điều này có nhu cầu được đào tạo, học nghề thì được nhận vào các cơ sở đào tạo nghề và được miễn học phí đào tạo cho một khóa học đối với các đối tượng trong độ tuổi lao động.

Kinh phí hỗ trợ chuyển đổi nghề cho các đối tượng chuyển đổi nghề nằm trong phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và được tính trong tổng kinh phí của dự án đầu tư hoặc phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư được duyệt. Giao Sở Lao động - Thương binh và Xã hội phối hợp Ủy ban nhân dân quận - huyện hướng dẫn thực hiện nội dung này.

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

Điều 24. Bồi thường, hỗ trợ đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước

1. Người đang thuê nhà hoặc đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ sử dụng nhà thuộc sở hữu nhà nước là người có quyết định tạm cấp, tạm giao, giấy cấp nhà, hợp đồng thuê nhà của cơ quan có thẩm quyền ra quyết định cấp nhà, hoặc cơ quan quản lý nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước) và đủ điều kiện mua nhà theo Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm

1994 của Chính phủ (gọi là Nghị định số 61/CP), nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ thì không được bồi thường đối với diện tích nhà ở thuộc sở hữu nhà nước. Trường hợp hộ gia đình đã tự cải tạo sửa chữa, nâng cấp hoặc xây dựng mới tăng thêm diện tích nhà được cơ quan có thẩm quyền cho phép thì giá trị xây dựng được tính bồi thường bằng 100% đơn giá xây dựng mới (suất vốn đầu tư); trường hợp xây dựng cơi nới trái phép thì không được bồi thường, nhưng được xem xét hỗ trợ tùy theo thời điểm tự cơi nới trái phép quy định tại khoản 2 Điều 26 Quy định này.

Giao Sở Xây dựng có văn bản hướng dẫn cụ thể cho Ủy ban nhân dân quận - huyện việc xác định trường hợp người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đủ điều kiện mua nhà theo Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ để làm cơ sở tính hỗ trợ.

2. Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước bị thu hồi được thuê nhà ở tại nơi tái định cư; diện tích thuê mới tại nơi tái định cư tương đương với diện tích thuê cũ; giá thuê nhà là giá thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; trường hợp không có nhà tái định cư để bố trí thì được hỗ trợ bằng tiền để tự lo chỗ ở mới; mức hỗ trợ bằng 60% giá trị đất và 60% giá trị nhà đang thuê, cụ thể:

a) Đơn giá đất ở để tính hỗ trợ: được tính bằng 60% đơn giá đất ở để tính bồi thường theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Quy định này;

b) Đơn giá xây dựng nhà để tính hỗ trợ: được tính bằng 60% giá trị công trình theo đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định tại điểm d khoản 2 Điều 3 của Quy định này.

Trường hợp có quỹ nhà tái định cư để bố trí mà người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước không có nhu cầu thuê, thì không được hỗ trợ bằng tiền.

3. Diện tích đất để tính hỗ trợ:

a) Trường hợp trong giấy tờ hợp pháp, hợp lệ ghi rõ diện tích thì tính hỗ trợ theo diện tích ghi trên giấy tờ, 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 b khoản 3 Điều 8 của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP;

b) 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 để 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;

c) Không tính hỗ trợ đối với phần diện tích đất có nguồn gốc lấn, chiếm.

4. Diện tích nhà để tính hỗ trợ:

a) Trường hợp trong giấy tờ hợp pháp, hợp lệ ghi rõ diện tích thì tính hỗ trợ theo diện tích ghi trên giấy tờ;

b) 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 để tính hỗ trợ, trừ diện tích lấn chiếm;

c) Đối với nhà chung cư, nhà ở tập thể nhiều hộ, nhiều tầng: tính hỗ trợ theo diện tích ghi trên giấy tờ; 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 tính hỗ trợ theo diện tích sàn xây dựng (tính từ tim tường chung và tim tường bao ngoài của căn hộ, trong đó tường chung là tường ngăn chia giữa hai căn hộ, tường bao ngoài là tường ngoài giữa căn hộ và hành lang, lối đi, mặt ngoài của căn hộ) của mỗi hộ đang sử dụng, không tính diện tích lấn chiếm và diện tích sử dụng chung gồm: hành lang, ban công, lối đi.

5. Đối với nhà thuộc sở hữu tư nhân có nguồn gốc là nhà thuộc sở hữu nhà nước:

a) Phần diện tích đất nằm ngoài lộ giới: tính bồi thường như trường hợp nhà, đất sử dụng hợp pháp thuộc sở hữu tư nhân.

b) Phần diện tích nằm trong lộ giới:

- Trường hợp trước đây Nhà nước không bán hóa giá đối với phần diện tích đất nằm trong lộ giới khi hóa giá nhà thì phần diện tích này nay bị 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.

6. Trường hợp nhà thuộc sở hữu nhà nước bị thu hồi một phần diện tích nhà ở, đất ở có giấy tờ hợp lệ thì được tính hỗ trợ về nhà, đất như trường hợp bị thu hồi toàn bộ theo quy định tại Điều này.

Trường hợp nhà thuộc sở hữu nhà nước bị thu hồi một phần diện tích nhà ở, đất ở nhưng phần diện tích bị thu hồi chỉ được thuê tạm hoặc không cho thuê thì người đang sử dụng không được hỗ trợ phần diện tích đất bị thu hồi. Riêng phần diện tích xây dựng nhà bị phá dỡ, cơ quan quản lý căn nhà lập dự toán, xây dựng lại mặt tiền nhà hoặc hông nhà, phía sau nhà… theo kết cấu phần hiện trạng bị phá dỡ.

7. Các hộ gia đình và cá nhân đang sử dụng hợp pháp, hợp lệ nhà thuộc sở hữu nhà nước nay phải di chuyển, được hưởng các khoản hỗ trợ về nhà và đất theo quy định tại Điều này; được xem xét bồi thường tài sản khác, cây trồng, hoa màu, vật nuôi và các khoản hỗ trợ khác (nếu có) theo Quy định này.

8. Đối với trường hợp người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, nhưng không đủ điều kiện mua nhà theo Nghị định số 61/CP; trường hợp nhà ở có nguồn gốc do các đơn vị, tổ chức bố trí để ở sai thẩm quyền, sai công năng sử dụng đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê nhà, đất nhưng người sử dụng nhà, đất chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính sẽ thực hiện theo văn bản chỉ đạo riêng của Ủy ban nhân dân thành phố.

Điều 25. 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

Hội đồng Bồi thường của dự án lập đơn giá xây dựng cụ thể trên cơ sở vận dụng đơn giá quy định tại điểm d khoản 2 Điều 3 Quy định này và xem xét, giải quyết mức hỗ trợ di dời như sau:

1. Đối với nhà ở, công trình xây dựng từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và phải di dời toàn bộ:

a) Hỗ trợ bằng 80% trị giá nhà với diện tích theo hiện trạng xây dựng nhân (x) với đơn giá xây dựng mới;

b) Hỗ trợ thêm bằng 30% trị giá đất ở để tính bồi thường theo diện tích xây dựng nhà thực tế nhưng không quá 40m^2/hộ.

2. Đối với nhà ở, công trình xây dựng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 22 tháng 4 năm 2002 và phải di dời toàn bộ:

a) Hỗ trợ bằng 40% trị giá nhà với diện tích theo hiện trạng xây dựng nhân (x) với đơn giá xây dựng mới;

b) Hỗ trợ thêm bằng 20% trị giá đất ở để tính bồi thường theo diện tích xây dựng nhà thực tế nhưng không quá 40m^2/hộ.

3. Đối với nhà, công trình xây dựng từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 trở về sau: không tính hỗ trợ về nhà và đất.

4. Đối với nhà, công trình xây dựng không hợp pháp trên kênh, sông, rạch và xây dựng trước ngày 22 tháng 4 năm 2002, chỉ giải tỏa một phần diện tích nhà, công trình trên kênh, rạch, sông... thì không tính hỗ trợ về giá trị nhà và giá trị đất, được xét hỗ trợ chi phí phá dỡ khi bàn giao mặt bằng đúng thời hạn với mức hỗ trợ không quá mười (10) triệu đồng/hộ. Mức hỗ trợ cụ thể do Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện quyết định.

Giao Ủy ban nhân dân quận - huyện phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường xử lý đối với phần diện tích đất có nguồn gốc lấn, chiếm nằm ngoài ranh thu hồi đất theo quy định.

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

Điều 26. Bồi thường nhà ở, công trình và vật kiến trúc khác thuộc sở hữu của các hộ gia đình, cá nhân

1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ được tính bồi thường bằng 100% giá trị công trình theo đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định tại điểm d khoản 2 Điều 3 Quy định này.

2. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân không có giấy tờ hợp lệ:

a) Nhà ở, công trình xây dựng trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất ở theo quy định tại Điều 8 Quy định này được tính bồi thường, hỗ trợ như sau:

- Thời điểm xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004:

Tại thời điểm xây dựng chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền công bố hoặc thời điểm xây dựng phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền công bố; không vi phạm hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật: tính bồi thường bằng 100% giá trị công trình theo đơn giá xây dựng mới (suất vốn đầu tư) của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành.

Tại thời điểm xây dựng đã vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật đã được cấp có thẩm quyền công bố: tính hỗ trợ bằng 50% giá trị công trình theo đơn giá xây dựng mới (suất vốn đầu tư) của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành.

- Thời điểm xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau, hoặc khi xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo không được phép xây dựng (bị xử lý hành chính về hành vi xây dựng trái phép) thì không được bồi thường, không được hỗ trợ; người có công trình xây dựng trái phép đó phải tự tháo dỡ hoặc phải chịu chi phí khi cơ quan chức năng của Nhà nước thực hiện phá dỡ.

b) Nhà ở, công trình sinh hoạt xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở nhưng tại thời điểm xây dựng chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền công bố hoặc xây dựng phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không vi phạm hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật và các trường hợp này phải có thời điểm xây dựng trước ngày 22 tháng 4 năm 2002 được hỗ trợ bằng 80% giá trị công trình theo đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành; nếu xây dựng từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 trở về sau thì không được hỗ trợ.

c) Nhà ở, công trình sinh hoạt xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở theo quy định tại Điều 8 Quy định này, mà khi xây dựng đã vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố hoặc vi phạm hành

lang bảo vệ công trình đã được cắm mốc thì không được bồi thường. Nếu xây dựng trước ngày 22 tháng 4 năm 2002 được tính hỗ trợ bằng 40% đơn giá xây dựng mới (suất vốn đầu tư) của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định tại điểm d khoản 2 Điều 3 Quy định này; nếu xây dựng từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 trở về sau thì không được hỗ trợ.

d) Nhà ở, công trình khác xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường đất ở theo quy định tại Điều 8 Quy định này, khi xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thông báo không được phép xây dựng (xử lý hành chính về hành vi xây dựng trái phép) thì không được bồi thường, không được hỗ trợ; người có công trình xây dựng trái phép đó buộc phải tự tháo dỡ hoặc phải chịu chi phí phá dỡ trong trường hợp cơ quan chức năng của Nhà nước thực hiện phá dỡ.

3. Nhà ở, công trình sinh hoạt có thể tháo rời và di chuyển đến chỗ mới để lắp đặt lại thì chỉ bồi thường các chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và chi phí hao hụt trong quá trình tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt.

4. Diện tích nhà để tính bồi thường, hỗ trợ là phần cấu trúc chính của căn nhà, không tính phần diện tích cơi nới bằng vật liệu tạm.

5. Nhà ở, công trình sinh hoạt chỉ phá dỡ một phần, mà phần còn lại không còn sử dụng được thì tính bồi thường cho toàn bộ nhà, công trình.

Nhà ở, công trình sinh hoạt chỉ phá dỡ một phần nhưng còn sử dụng lại được thì tính bồi thường phần giá trị nhà, công trình bị phá dỡ và được hỗ trợ thêm không quá 20% giá trị phần xây dựng được bồi thường, hỗ trợ, tùy theo quy mô diện tích của phần kết cấu xây dựng bị phá dỡ để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại hoặc hỗ trợ chi phí sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của phần diện tích phá dỡ và do Hội đồng Bồi thường của dự án xem xét, xác định mức hỗ trợ cụ thể từng trường hợp.

Trường hợp nhà ở, công trình có cấu trúc đặc biệt mang tính chất đặc thù chỉ phá dỡ một phần, số tiền bồi thường, hỗ trợ nêu trên không đủ để sửa chữa lại theo hiện trạng ban đầu, thì tùy theo quy mô diện tích của phần kết cấu xây dựng bị phá dỡ để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của phần diện tích bị phá dỡ; Hội đồng Bồi thường của dự án xem xét, xác định mức hỗ trợ cụ thể từng trường hợp, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện xem xét, quyết định.

6. Trường hợp nhà kiên cố phải phá dỡ một phần, ranh giải tỏa cắt sàn và đà ở giữa hai cột chịu lực thì được tính bồi thường, hỗ trợ phần vật kiến trúc từ ranh giải tỏa vào đến cột chịu lực gần nhất của công trình kiến trúc phải phá dỡ.

7. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt có giấy phép xây dựng nhưng xây dựng không đúng nội dung trong giấy phép thì đối với phần diện tích xây dựng đúng giấy phép xây dựng được bồi thường bằng 100% giá trị công trình theo đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành; phần diện tích xây dựng sai giấy phép tính hỗ trợ tùy theo thời điểm xây dựng quy định tại khoản 2 Điều này.

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

Riêng đối với nhà chung cư, nhà tập thể nhiều hộ, nhiều tầng thì sau khi đã chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ theo quy định, giao chủ đầu tư tổ chức tháo dỡ theo quy định đối với dự án sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách; giao Hội đồng Bồi thường của dự án tổ chức tháo dỡ theo quy định và thu hồi vật liệu bị phá dỡ (nếu có) để xử lý bán nộp ngân sách đối với các dự án đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước.

Điều 27. Đối với công trình, tài sản của các cơ quan, đơn vị Nhà nước và tổ chức khác đang sử dụng (gọi là tổ chức)

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 dời 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 dời, 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 với diện tích sàn xây dựng, nhân với đơn giá xây dựng mới (suất vốn đầu tư) do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định tại điểm d khoản 2 Điều 3 Quy định này). 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 (suất vốn đầu tư) 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 công ty 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 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:

- Trường hợp nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc khác khi bị thu hồi có thể tháo dời 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.

- Trường hợp nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc khác khi bị thu hồi không thể tháo dời 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:

- Trường hợp nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc khác khi bị thu hồi có thể tháo dời 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.

- Trường hợp nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc khác khi bị thu hồi không thể tháo dời 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) 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 đơn giá xây dựng do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành để tính bồi thường: Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ và 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 đơn giá xây dựng 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 thanh lý, thu hồi vật tư 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 đơn giá quy định tại điểm d khoản 2 Điều 3 Quy định này 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 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 của 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 28. Bồi thường tài sản khác

1. Nhà 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).

2. Bồi thường chi phí bốc mộ và hỗ trợ chi phí cải táng: Đối với việc di chuyển mồ mả, mức tiền bồi thường được tính cho chi phí về đất đai, đào, bốc, di chuyển, xây dựng lại và các chi phí hợp lý khác có liên quan trực tiếp, cụ thể như sau:

a) Chi phí đào, bốc, di chuyển, xây dựng lại mộ:

- Mộ đất	:	3.000.000 đồng/mộ;
- Mộ xây thường, đá ong	:	4.000.000 đồng/mộ;
- Mộ xây bán kiên cố	:	6.000.000 đồng/mộ;
- Mộ xây kiên cố	:	8.000.000 đồng/mộ;
- Mộ cốt cải táng	:	2.000.000 đồng/mộ.

- 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.

b) Hỗ trợ chi phí cải táng:

- Đối với mộ chôn phân tán trong đất khuôn viên của hộ gia đình thì phần diện tích đất có mộ tính giá bồi thường theo nguồn gốc pháp lý của đất đang sử dụng và được hỗ trợ thêm chi phí cải táng là 3.000.000 đồng/mộ;

- Đối với mộ chôn tập trung trong nghĩa địa của dòng họ, gia tộc thì tính bồi thường theo giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp và được hỗ trợ thêm chi phí cải táng là 3.000.000 đồng/mộ;

- Đất mộ trong khu vực nghĩa trang, nghĩa địa hiện hữu của Nhà nước, chỉ tính hỗ trợ chi phí cải táng là 3.000.000 đồng/mộ (không tính bồi thường về đất cho người có mộ).

c) Đối với mộ vắng chủ hoặc vô chủ thì Hội đồng Bồi thường của dự án hợp đồng với đơn vị phục vụ mai táng của địa phương tổ chức bốc mộ, cải táng (sau thời hạn đã Thông báo bốc mộ) theo chi phí thực tế.

Điều 29. Đối với cây trồng, hoa màu và vật nuôi

1. Đối với cây trồng, hoa màu các loại được tính bồi thường theo khung giá chuẩn trong Bảng Phụ lục kèm theo Quy định này.

Giao Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành liên quan căn cứ vào tình hình thực tế về giá cây trồng, hoa màu hàng năm để trình Ủy ban nhân dân thành phố hệ số điều chỉnh cho phù hợp.

2. Đối với vật nuôi (tôm, cá…) chưa đến thời kỳ thu hoạch nhưng phải thu hoạch: tính bồi thường giá trị sản lượng thiệt hại của vụ đó theo thời giá tại địa phương của loại sản phẩm thời kỳ thu hoạch. Trường hợp vật nuôi đã đến thời kỳ thu hoạch tại thời điểm thu hồi thì không phải bồi thường.

3. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc thì Ủy ban nhân dân quận - huyện có văn bản báo cáo, đề xuất gửi Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn để Sở chủ trì phối hợp với Hội đồng thẩm định bồi thường thành phố có văn bản hướng dẫn thực hiện.

Điều 30. Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật (đèn đường, đường điện, cáp điện thoại, đường cấp thoát nước...)

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 xét duyệt phương án bồi thường.

b) Công trình hoặc các hạng mục công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật có thể tháo dời, 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 và 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, khoản 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 (không có dự phòng phí) được cơ quan 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 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 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 quy định tại Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ 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 - diêm nghiệp quy định tại Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ;

- 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. Trường hợp các hạng mục di dời lưới điện có quy mô nhỏ thuộc các dự án chính về xây dựng hạ tầng giao thông, vệ sinh môi trường và chỉnh trang, nâng cấp đô thị có giá trị dự toán bồi thường (do Sở Công Thương duyệt) từ một (01) tỷ đồng trở xuống, lưới điện và trạm biến áp của các doanh nghiệp và các hạng mục nâng cao đường dây cao thế, chủ đầu tư các dự án chính về xây dựng hạ tầng giao thông, vệ sinh môi trường và chỉnh trang, nâng cấp đô thị được tổ chức thực hiện theo hình thức di dời - tái lập.

Điều 31. Bồi thường cho người lao động do ngừng việc

1. Người lao động có giao kết hợp đồng lao động với tổ chức kinh tế, hộ sản xuất, kinh doanh có đăng ký kinh doanh được quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản 1 Điều 27 Bộ Luật Lao động (Hợp đồng không xác định thời hạn hoặc hợp đồng từ 12 tháng đến 36 tháng); khi Nhà nước thu hồi toàn bộ đất của đơn vị nêu trên dẫn đến việc ngừng sản xuất, kinh doanh (trường hợp bất khả kháng) thì người lao động được bồi thường theo chế độ trợ cấp ngừng việc quy định tại khoản 3 Điều 62 Bộ Luật Lao động (tiền lương do hai bên thỏa thuận nhưng không được thấp hơn mức lương tối thiểu do Nhà nước quy định).

2. Người lao động do ngừng việc trong trường hợp trên được bồi thường tiền lương ngừng việc thấp nhất bằng ba (03) tháng lương; trường hợp cá biệt do thời gian ngừng sản xuất, kinh doanh của đơn vị kéo dài hơn ba (03) tháng thì được bồi thường tối đa không quá sáu (06) tháng lương.

3. Tiền lương làm căn cứ để tính lương ngừng việc là tiền lương được đơn vị xây dựng và đăng ký với cơ quan quản lý nhà nước về lao động; bao gồm tiền lương cấp bậc, chức vụ và phụ cấp (nếu có). Trường hợp đơn vị chưa xây dựng và đăng ký thang lương, bảng lương với cơ quan quản lý nhà nước về lao động thì việc hỗ trợ căn cứ bảng thanh toán tiền lương tháng cuối của đơn vị trước khi có quyết định thu hồi đất của Nhà nước.

4. Số tiền bồi thường do ngừng việc này được chi trả trực tiếp cho người lao động thông qua tổ chức Công đoàn của đơn vị hoặc thông qua Phòng Lao động - Thương binh và Xã hội quận - huyện nếu doanh nghiệp chưa có tổ chức Công đoàn.

Chương IV
CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ

Điều 32. Hỗ trợ di chuyển

1. Đối với hộ dân cư: Trường hợp di chuyển trong thành phố 6.000.000 đồng/hộ. Riêng nhà cấp 4, nhà tạm 4.000.000 đồng/hộ. Trường hợp di chuyển sang tỉnh, thành phố khác mức hỗ trợ là 10.000.000 đồng/hộ.

Trường hợp phải tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà nhưng không bị thu hồi toàn bộ đất, có đủ điều kiện để xây dựng lại nhà tại nơi cũ trên phần diện tích đất còn lại thì được tính hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời bằng 50% mức hỗ trợ của trường hợp phải di dời đến nơi khác.

2. Tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc đang sử dụng đất hợp pháp khi Nhà nước thu hồi mà phải di chuyển cơ sở sản xuất, kinh doanh thì được hỗ trợ kinh phí để tháo dỡ, di chuyển và lắp đặt, do Hội đồng Bồi thường của dự án xem xét, xác định mức hỗ trợ cụ thể cho từng trường hợp. Trường hợp có khó khăn thì được phép thuê đơn vị tư vấn có chức năng để xác định chi phí này, nhưng Hội đồng Bồi thường của dự án phải tổ chức nghiệm thu chứng thư để xác định chi phí hỗ trợ cụ thể báo cáo Sở Công Thương thẩm định (đối với chi phí di chuyển có giá trị từ một trăm (100) triệu đồng trở lên) và trình Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt để thực hiện. Chi phí thuê tư vấn được tính vào kinh phí phục vụ công tác bồi thường của dự án (2%).

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

Điều 33. Hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất

1. Hỗ trợ ổn định đời sống: Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp (kể cả đất vườn, ao và đất nông nghiệp trong khu dân cư) thuộc trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 14 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT, thì được hỗ trợ ổn định đời sống theo quy định sau đây:

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

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

c) Mức hỗ trợ cho một nhân khẩu quy định tại các điểm a và b khoản này được tính bằng ba trăm (300) ngàn đồng/tháng.

2. Hộ gia đình và cá nhân bị thu hồi toàn bộ nhà ở, đất ở (không sản xuất nông nghiệp) phải di chuyển chỗ ở đến nơi khác được hỗ trợ 1.000.000 đồng cho mỗi nhân khẩu có tên trong hộ khẩu thường trú hoặc có thời gian tạm trú trước khi có quyết định thu hồi đất từ 12 tháng trở lên (không tính đối với các trường hợp thuê, mướn) tại căn nhà phải di chuyển đến nơi khác. Trường hợp hộ gia đình đã được hỗ trợ theo quy định tại khoản 1 Điều này thì không tính hỗ trợ theo quy định tại khoản này.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi nhà, đất thuộc diện hộ nghèo (có mã số) thuộc chuẩn nghèo của thành phố theo từng giai đoạn, ngoài việc được hưởng đầy đủ các chính sách bồi thường, hỗ trợ được quy định tại Quy định này còn được trợ cấp khó khăn thêm cho mỗi hộ gia đình nghèo là 5.000.000 đồng/hộ nhằm tạo điều kiện thuận lợi để ổn định cuộc sống, qua đó hộ nghèo vượt được chuẩn nghèo thành phố trong thời gian sớm nhất.

4. Khi Nhà nước thu hồi toàn bộ nhà, đất của tổ chức kinh tế, hộ sản xuất, kinh doanh có đăng ký kinh doanh, mà bị ngừng sản xuất, kinh doanh do phải di dời được hỗ trợ:

a) Đối với tổ chức: hỗ trợ 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.

b) Đối với hộ đang sản xuất kinh doanh có giấy phép hoặc có đăng ký kinh doanh còn hiệu lực và có thực hiện nghĩa vụ thuế thì được hỗ trợ:

- Hộ có doanh thu dưới 2.000.000 đồng/tháng: hỗ trợ một lần 2.000.000 đồng/hộ;

- Hộ có doanh thu từ 2.000.000 đồng/tháng đến dưới 4.000.000 đồng/tháng: hỗ trợ một lần 4.000.000 đồng/hộ;

- Hộ có doanh thu từ 4.000.000 đồng/tháng đến dưới 6.000.000 đồng/tháng: hỗ trợ một lần 6.000.000 đồng/hộ;

- Hộ có doanh thu từ 6.000.000 đồng/tháng đến dưới 8.000.000 đồng/tháng: hỗ trợ một lần 10.000.000 đồng/hộ;

- Hộ có doanh thu từ 8.000.000 đồng/tháng trở lên: được hỗ trợ 30% một năm thu nhập sau thuế theo mức thu nhập bình quân của 03 năm liền kề trước đó được cơ quan thuế xác nhận nhưng không thấp hơn 10.000.000 đồng/hộ.

(Doanh thu để tính hỗ trợ do cơ quan thuế xác nhận).

c) Không có giấy phép cũng không có đăng ký kinh doanh nhưng có thực hiện nghĩa vụ thuế thì được hỗ trợ bằng 50% mức hỗ trợ quy định tại điểm b khoản này.

5. Trường hợp Nhà nước chỉ thu hồi một phần nhà, đất của tổ chức kinh tế, hộ sản xuất kinh doanh có đăng ký kinh doanh, mà bị ngừng sản xuất, kinh doanh do phải di dời được hỗ trợ:

a) Đối với tổ chức: trường hợp phải di dời một phần mà ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất, kinh doanh thì được hỗ trợ bằng 50% mức hỗ trợ quy định tại điểm a khoản 4 Điều này.

b) Đối với hộ đang sản xuất, kinh doanh có giấy phép hoặc có đăng ký kinh doanh còn hiệu lực và có thực hiện nghĩa vụ thuế thì được hỗ trợ bằng 50% mức hỗ trợ quy định tại điểm b khoản 4 Điều này.

c) Không có giấy phép cũng không có đăng ký kinh doanh nhưng có thực hiện nghĩa vụ thuế thì được hỗ trợ bằng 25% mức hỗ trợ quy định tại điểm b khoản 4 Điều này.

Điều 34. Hỗ trợ đối với gia đình chính sách khi phải di chuyển chỗ ở (có giấy chứng nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền)

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 35. Hỗ trợ 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 32 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 36. Mức thưởng cho các tổ chức, cá nhân chấp hành tốt việc di dời

Đối với các tổ chức, hộ gia đình bị thu hồi nhà, đất chấp hành tốt chủ trương, chính sách và kế hoạch bồi thường, di chuyển và giao mặt bằng đúng thời hạn sẽ được hưởng chế độ ưu tiên trong chính sách tái định cư của dự án và được thưởng bằng tiền như sau:

1. Trường hợp bị thu hồi toàn bộ:

a) Đối với tổ chức: 10.000.000 đồng/lần (không tính thưởng đối với các cơ quan Nhà nước và đơn vị hành chính sự nghiệp);

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân: 5.000.000 đồng/lần.

2. Trường hợp chỉ thu hồi một phần (hoặc chỉ bị thu hồi toàn bộ đất nông nghiệp): tính bằng 50% theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Trường hợp di chuyển và giao mặt bằng sau thời hạn quy định thì không được thưởng.

Chương V
TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 37. 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 8 Quy định này và hỗ trợ đất ở quy định tại Điều 15 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;

d) Trường hợp đặc biệt trong hộ gia đình có khuôn viên đất rộng có nhiều thế hệ (nhiều cặp vợ chồng) cùng chung sống trong một căn hộ (có trên 07 nhân khẩu/căn hộ) đủ điều kiện tách hộ hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một (01) thửa đất ở bị thu hồi. Giao Ủy ban nhân dân quận - huyện căn cứ tình hình thực tế tại địa phương có văn bản báo cáo, đề xuất gửi Hội đồng thẩm định bồi thường thành phố có ý kiến trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định diện tích đất, diện tích nhà ở để bố trí tái định cư và phương thức thanh toán.

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. Quỹ nhà ở, đất ở tái định cư: Giao Ủy ban nhân dân quận - huyện tạo quỹ nhà ở, đất ở tái định cư theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố để bố trí tái định cư cho người bị thu hồi đất hoặc giới thiệu cho người bị thu hồi đất ở các dự án xây dựng nhà ở trên địa bàn thành phố để tự lựa chọn nhà ở, đất ở cho phù hợp với nhu cầu.

4. Giá bán, giá thuê tái định cư: Trường hợp người bị thu hồi đất có nhu cầu được bố trí tái định cư vào quỹ nhà ở, đất ở tái định cư của Nhà nước thì Hội đồng Bồi thường của dự án xem xét, bố trí vào khu tái định cư của dự án theo giá bán, giá thuê phù hợp với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường do Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt (trừ các dự án hoặc các trường hợp có văn bản chỉ đạo riêng của Ủy ban nhân dân thành phố).

5. Hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện tái định cư theo quy định khoản 1 Điều này nhận đất ở, nhà ở tái định cư mà số tiền được bồi thường, hỗ trợ nhỏ hơn giá trị một suất tái định cư tối thiểu thì được hỗ trợ khoản chênh lệch đó; trường hợp không nhận đất ở, nhà ở tại khu tái định cư thì được nhận tiền tương đương với khoản chênh lệch đó, 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 30m^2. Phần diện tích lớn hơn 30m^2 người bị thu hồi đất phải thanh toán tiền theo quy định;

b) Đối với các huyện không có căn hộ chung cư để bố trí thì diện tích đất ở tối thiểu hỗ trợ là 40m^2. Phần diện tích lớn hơn 40m^2 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 trong quỹ nhà ở, đất ở tái định cư có giá bán tái định cư thấp nhất của dự án đó (quỹ nhà ở, đất ở tái định cư có thể nằm trên địa bàn nhiều quận - huyện) có giá trị thấp nhất;

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).

6. 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 5 Điều này.

7. 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 khoản 5 Điều này) do Ủy ban nhân dân xã, phường,

thị trấn xác nhận nếu 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 không phải ngân sách Nhà nước thì sẽ do chủ đầu tư lập phương án thu hồi trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt để thực hiện.

8. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở phải di chuyển chỗ ở và đủ điều kiện tái định cư mà tự lo chỗ ở thì được hỗ trợ một khoản tiền bằng chi phí đầu tư hạ tầng/m^2 do Bộ Xây dựng công bố. Diện tích để tính hỗ trợ là diện tích đất ở thực tế bị thu hồi, nhưng không quá hạn mức giao đất ở theo quy định, trừ trường hợp đã được nhận khoản tiền hỗ trợ tái định cư quy định tại khoản 5 Điều này.

Giao Sở Xây dựng cập nhật chi phí đầu tư hạ tầng/m^2 do Bộ Xây dựng công bố để hướng dẫn Ủy ban nhân dân quận - huyện thực hiện.

9. Đối với đất ở không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, có nhà ở, đất ở đang sử dụng bị thu hồi và phải di chuyển toàn bộ đến nơi khác và chỉ được hỗ trợ về đất ở theo quy định tại Điều 16 của Quy định này, có thời điểm sử dụng đất từ trước ngày 22 tháng 4 năm 2002 nếu không còn nơi ở nào khác trên địa bàn thành phố, có yêu cầu tái định cư được xem xét giải quyết mua nhà ở, đất ở tại khu tái định cư của dự án theo giá phù hợp với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường do Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt hoặc thuê một căn hộ chung cư trên cơ sở khấu hao 30 năm. Không tính hỗ trợ theo quy định tại khoản 5, khoản 8 và không áp dụng hình thức trả chậm, trả góp theo quy định tại khoản 7 Điều này.

Trường hợp nếu người bị thu hồi đất không đủ khả năng mua nhà ở, đất ở tái định cư thì tùy theo quỹ nhà ở cho người có thu nhập thấp trên địa bàn thành phố sẽ được xem xét giải quyết cho thuê, thuê mua hoặc mua nhà ở cho người có thu nhập thấp theo quy định tại Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị và Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16 tháng 11 năm 2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

Điều 38. Quyền và nghĩa vụ của người bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở

1. Quyền:

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

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

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

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

2. Nghĩa vụ:

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

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

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

Chương VI
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 39. Giới thiệu địa điểm và thông báo thu hồi đất

Thực hiện theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố và các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 40. Phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư là một nội dung của dự án đầu tư do nhà đầu tư lập và được phê duyệt cùng với phê duyệt dự án đầu tư; trường hợp dự án đầu tư không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc không phải cấp Giấy chứng nhận đầu tư thì Ủy ban nhân dân quận - huyện nơi có đất có trách nhiệm xem xét, chấp thuận về phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng giúp nhà đầu tư lập phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

2. Nội dung phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gồm:

a) Diện tích các loại đất dự kiến thu hồi;

b) Tổng số người sử dụng đất trong khu vực dự kiến thu hồi đất;

c) Dự kiến số tiền bồi thường, hỗ trợ;

d) Việc bố trí tái định cư (dự kiến về nhu cầu, địa điểm, hình thức tái định cư);

đ) Dự kiến thời gian và kế hoạch di chuyển, bàn giao mặt bằng.

Điều 41. Thành lập Hội đồng Bồi thường của dự án

1. Hội đồng Bồi thường của dự án được thành lập ở cấp quận - huyện cho từng dự án để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, kể cả việc tham gia giải quyết khiếu nại, tố cáo có liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án (trừ các dự án có quy mô nhỏ, đơn giản thu hồi đất dưới mười (10) hộ thì không nhất thiết thành lập Hội đồng Bồi thường của dự án, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện theo chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện).

2. Về thủ tục thành lập Hội đồng Bồi thường của dự án:

a) Sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư 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.

3. Thành phần Hội đồng Bồi thường của dự án:

a) Chủ tịch Hội đồng: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện;

b) Phó Chủ tịch thường trực Hội đồng: Thủ trưởng tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

c) Phó Chủ tịch Hội đồng: Trưởng hoặc Phó Phòng Tài nguyên và Môi trường quận - huyện;

d) Các Ủy viên:

- Đại diện chủ đầu tư (trừ các dự án có 100% vốn đầu tư nước ngoài thì không cử đại diện chủ đầu tư làm thành viên của Hội đồng);

- Trưởng Ban Dân vận Quận - Huyện ủy;

- Trưởng hoặc Phó Phòng Quản lý đô thị;

- Trưởng hoặc Phó Phòng Tài chính - Kế hoạch;

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn nơi có dự án;

- Đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể cấp quận - huyện;

- Đại diện những người bị thu hồi đất (từ 01 đến 02 người).

đ) 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.

4. 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 và 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 và 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 và tái định cư;

Hội đồng làm việc theo nguyên tắc tập thể và quyết định theo đa số; trường hợp biểu quyết ngang nhau thì thực hiện theo phía có ý kiến của Chủ tịch Hội đồng.

b) Trách nhiệm của các thành viên Hội đồng:

- Chủ tịch Hội đồng:

Ký phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án.

Ký Tờ trình báo cáo 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 và 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 thực hiện di chuyển, giải phóng mặt bằng đúng tiến độ;

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

5. Kinh phí cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: thực hiện theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố.

6. Hội đồng Bồi thường của dự án được sử dụng con dấu của Ủy ban nhân dân quận - huyện để hoạt động.

Điều 42. Lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Sau khi dự án đầu tư được xét duyệt hoặc chấp thuận thì Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm lập và trình phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo Quy định này và theo quy định sau đây:

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

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

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

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

d) Số tiền bồi thường, hỗ trợ;

đ) Việc bố trí tái định cư;

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

g) Việc di dời mồ mả.

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

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

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

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

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

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

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

4. Cơ quan tài nguyên và môi trường chủ trì, phối hợp với cơ quan có liên quan thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và chuẩn bị hồ sơ thu hồi đất theo quy định sau:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường chuẩn bị hồ sơ thu hồi đất trình Ủy ban nhân dân thành phố ra quyết định thu hồi đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài;

b) Phòng Tài nguyên và Môi trường chuẩn bị hồ sơ thu hồi đất trình Ủy ban nhân dân quận - huyện ra quyết định thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.

Điều 43. Quyết định thu hồi đất, phê duyệt và thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

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

2. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày ra quyết định thu hồi đất, giao đất hoặc cho thuê đất, cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định sau:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất liên quan từ hai quận, huyện trở lên;

b) Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với trường hợp không thuộc quy định tại điểm a khoản này;

c) Ủy ban nhân dân thành phố phân cấp cho Ủy ban nhân dân quận - huyện (do Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện ký thay mặt Ủy ban nhân dân) phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư sau khi có ý kiến thẩm định của cơ quan tài nguyên và môi trường nêu tại điểm a, b khoản này.

d) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày, kể từ ngày nhận được phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được phê duyệt, Hội đồng Bồi thường của dự án có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn phổ biến và niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn và địa điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi; gửi quyết định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho người có đất bị thu hồi trong đó nêu rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, về bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và thời gian bàn giao đất đã bị thu hồi cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

3. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư.

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

Trường hợp việc bồi thường được thực hiện theo tiến độ thì chủ đầu tư được nhận bàn giao phần diện tích mặt bằng đã thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ để triển khai dự án.

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

Điều 44. Việc thuê thực hiện các dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng

Việc thuê doanh nghiệp, tổ chức có chức năng thực hiện các dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng được thực hiện như sau:

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

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

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

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

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

2. Trường hợp thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quận - huyện thì việc thuê doanh nghiệp, tổ chức có chức năng thực hiện dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện theo quy định sau:

a) Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quận - huyện có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định việc thuê doanh nghiệp, tổ chức có chức năng thực hiện dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng;

b) Doanh nghiệp, tổ chức có chức năng thực hiện dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng phải có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Điều 45. Cưỡng chế thu hồi đất

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

a) Thực hiện đúng trình tự, thủ tục về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại các Điều 39, 42 và 43 Quy định này;

b) Đã quá ba mươi (30) ngày, kể từ thời điểm phải bàn giao đất quy định tại khoản 4 Điều 43 Quy định này mà người có đất bị thu hồi không bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

c) Sau khi đại diện của tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, Ủy ban nhân dân và Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp xã nơi có đất thu hồi đã vận động thuyết phục nhưng người có đất bị thu hồi không chấp hành việc bàn giao đất đã bị thu hồi cho Nhà nước;

d) Có quyết định cưỡng chế của Ủy ban nhân dân quận - huyện đã có hiệu lực thi hành;

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

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

Điều 46. Những trường hợp tranh chấp về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở chỉ bồi thường, hỗ trợ sau khi tranh chấp đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết bằng quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật.

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. Số tiền bồi thường, hỗ trợ đã được xác định, giao tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng liên hệ với ngân hàng thương mại để mở sổ tiền gửi tiết kiệm theo hình thức lãi suất bậc thang cho từng người bị thu hồi đất; các sổ tiền gửi tiết kiệm này do tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng quản lý. Khi người bị thu hồi đất đồng ý nhận tiền bồi thường, hỗ trợ thì tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập thủ tục chi trả số tiền bồi thường, hỗ trợ cộng với lãi suất phát sinh theo quy định.

Điều 47. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân quận - huyện và phường - xã

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

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

b) Chỉ đạo Hội đồng bồi thường của dự án lập và tổ chức thực hiện phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; thực hiện phê duyệt phương án tổng thể và phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phân cấp của Ủy ban nhân dân thành phố;

c) Phối hợp với các sở, ban, ngành, các tổ chức và chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng, phương án tạo lập các khu tái định cư và phương án tái bố trí các hộ dân theo phân cấp của Ủy ban nhân dân thành phố;

d) Chỉ đạo các cơ quan có liên quan thuộc quận - huyện hoàn tất thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở cho người được bố trí tái định cư theo quy định của pháp luật;

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

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

g) 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;

h) Chỉ đạo Phòng Lao động - Thương binh và Xã hội kiểm tra và xác định đối tượng lao động ngừng việc tại các đơn vị hoạt động sản xuất, kinh doanh do bị thu hồi toàn bộ đất và hướng dẫn tính khoản hỗ trợ lương ngừng việc theo quy định tại Điều 31 Quy định này.

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

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

b) Phối hợp với Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện xác nhận đất đai, tài sản của người bị thu hồi 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 48. Trách nhiệm của các Sở, ngành thành phố

1. Hội đồng thẩm định bồi thường thành phố: thực hiện theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố.

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

a) Chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan hướng dẫn việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật;

b) Thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định tại Điều 43 Quy định này;

c) Chịu trách nhiệm về đối tượng được bồi thường, hỗ trợ hoặc không được bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật;

d) Kiểm tra việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố.

3. Sở Tài chính có trách nhiệm: phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn về mức giá bồi thường, hỗ trợ khi thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi 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.

5. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

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

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

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

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

a) Thực hiện các nội dung liên quan quy định tại Điều 30 Quy định này;

b) Tổ chức thẩm định chi phí di chuyển máy móc, thiết bị theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Quy định này.

8. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có trách nhiệm:

a) Chủ trì với các Sở, ngành có liên quan để hướng dẫn việc bồi thường cây trồng, hoa màu, vật nuôi theo quy định tại Điều 29 Quy định này khi có đề nghị của Ủy ban nhân dân quận - huyện;

b) Thực hiện các nội dung liên quan quy định tại Điều 30 Quy định này.

9. Sở Giao thông vận tải, Sở Thông tin và Truyền thông: thực hiện các nội dung liên quan quy định tại Điều 30 Quy định này.

Điều 49. Khen thưởng và xử lý vi phạm

1. Người bị thu hồi nhà, đất chấp hành tốt chủ trương, chính sách, kế hoạch bồi thường, tái định cư được thưởng bằng tiền theo phương án bồi thường được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

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

2. Người 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 và tái định cư, 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; người 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.

Điều 50. 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, 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 và 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 chức năng quản lý chuyên ngành của thành phố xem xét, hướng dẫn thực hiện. Trường hợp vượt thẩm quyền thì các Sở 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
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC

Nguyễn Thành Tài

ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

BẢNG PHỤ LỤC
VỀ ĐƠN GIÁ BỒI THƯỜNG CÂY TRỒNG, HOA MÀU

(Ban hành kèm theo Quyết định số:35 /2010/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố)

Theo định mức kinh tế kỹ thuật (định mức cây trồng theo Quyết định số 159/QĐ-NN-KHTC ngày 31 tháng 8 năm 2001 và Công văn số 112/CV-NN-KHTC ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn) của một số loại cây trồng chuyên ngành nông nghiệp gồm chi phí làm đất, cây giống, công trồng, phân bón, thuốc bảo vệ thực vật, làm cỏ, chăm sóc, bảo vệ… để tính đơn giá bồi thường các loại cây trồng như sau:

1. Đối với cây ăn trái:

a) Vườn cây ăn trái chuyên canh: là những vườn cây ăn trái được trồng từ 1 hoặc 2 đến 3 loại cây có khoảng cách và mật độ trồng hợp lý, được đầu tư thâm canh phù hợp với đặc tính sinh trưởng của từng loại cây trồng trên nền đất thích hợp và đảm bảo có hiệu quả kinh tế cao. Vườn cây ăn trái chuyên canh có 2 dạng cấu trúc:

- Vườn cây ăn trái chuyên canh 1 loại cây: là vườn trồng chuyên một loại cây dài hạn. Đối với vườn chỉ trồng một loại cây ăn trái tán lá lớn như: xoài, chôm chôm, nhãn, sầu riêng, bưởi,… trong vườn được tận dụng trồng rau, hoa kiểng không trồng xen cây ăn trái khác. Đối với vườn trồng loại cây ăn trái có tán lá nhỏ như: cam, chanh, quýt, thanh long, ổi,… chỉ được tận dụng trồng xen rau, màu trong năm đầu (năm thứ nhất kể từ ngày trồng).

- Vườn cây ăn trái chuyên canh trồng từ 2 - 3 loại cây: là vườn có một loại cây ăn trái dài hạn, có tán lá cao, rộng là cây chính và từ 1 - 2 loại cây trung hạn, ngắn hạn. Loại này chủ yếu là vườn cây mới lập, cho thu nhập thấp ngay từ những năm đầu, đáp ứng yêu cầu lấy ngắn nuôi dài.

b) Vườn tạp: là loại vườn có trồng trên 2 loại cây ăn trái nhưng không đảm bảo mật độ (cao hơn định mức, mật độ quy định) không thực hiện đúng quy trình chăm sóc, thâm canh, có hiệu quả kinh tế không cao (năng suất, giá trị thấp).

c) Mật độ trồng:

- Loại cây ăn trái có tán lá lớn như măng cụt, chôm chôm, sầu riêng, xoài, nhãn, bưởi mật độ trồng từ 200 - 400 cây/ha;

- Loại cây ăn trái có tán lá nhỏ như: chanh, cam, quýt, thanh long, ổi mật độ trồng từ 800 - 1.000 cây/ha;

- Vườn trồng từ 1 - 3 loại cây có tán lá rộng, vừa có tán lá nhỏ mật độ trồng tối đa 1.000 cây/ha.

2. Đối với cây hoa màu lương thực (cây hàng năm): Kinh phí bồi thường cây trồng căn cứ vào năng suất cây trồng bình quân cao nhất/ha/vụ trong ba năm nhân với thời giá địa phương.

NHÓM/ LOẠI CÂY	ĐVT	Thời kỳ kiến thiết cơ bản	Thời kỳ bắt đầu cho sản phẩm	Thời kỳ năng suất ổn định
I. CÂY ĂN TRÁI:				
Nhóm 1. Măng cụt, … và cây có giá trị tương đương: - Trồng chuyên canh - Trồng vườn tạp	đ/cây	290.000 - 860.000 219.000 - 540.000	1.000.000 - 1.100.000 600.000 - 670.000	1.160.000 - 1.300.000 650.000 - 800.000
Nhóm 2. Sầu riêng, mít, xoài, nhãn, chôm chôm, bưởi, vú sữa,… và các cây có giá trị tương đương: - Trồng chuyên canh - Trồng vườn tạp	đ/cây	134.000 - 441.000 134.000 - 228.000	500.000 - 550.000 350.000 - 388.000	600.000 - 661.000 400.000 - 488.000
Nhóm 3. Cam, quýt, mảng cầu. lêkima, mận, sabôche, táo, chanh, tắc, dâu, bơ, thanh long, cau, tiêu, điều, cà phê, dừa gáo,… và các cây có giá trị tương đương: - Trồng chuyên canh - Trồng vườn tạp	đ/cây	70.800 - 212.500 70.800 - 141.600	250.000 - 290.000 160.000 - 190.000	300.000 - 360.000 200.000 - 242.000
Nhóm 4. Ổi, me, khế. sa kê, hồng quân, thị, sori, chùm ruột, đào tiên, trầu, sung, sộp, cốc, ô môi,… và các cây có giá trị tương đương: - Trồng chuyên canh - Trồng vườn tạp	đ/cây	55.800 - 124.000 55.800 - 90.000	150.000 - 165.000 115.000 - 130.000	185.000 - 205.000 130.000 - 150.000
Nhóm 5. Chuối, đu đủ,… và các cây có giá trị tương: - Trồng chuyên canh - Trồng vườn tạp đương	đ/cây	45.700 - 85.800 45.700 - 66.000	95.000 - 107.000 71.000 - 77.000	100.000 - 130.000 100.000 - 110.000

II. CÂY KHÁC:

- Cây gõ, sao, dầu, … (Ø <20cm): 200.000 - 300.000 đ/cây;
- Cây gòn điệp, trâm bầu, lồng mứt: 100.000 - 150.000 đồng/cây;
- Cây vẹt, mắm,… 20.000 - 40.000 đồng/cây;
- Tre gai: 25.000 - 30.000 đồng/cây;
- Cây bạch đàn, tràm bông vàng, dương xoan: 50.000 - 60.000 đồng/cây (Ø >20cm); 20.000 - 60.000 đồng/cây (Ø từ 10cm < 20cm);
- Cây đước: 20.000 - 50.000 đồng/cây (tùy theo Ø);
- Cây tràm nước: 10.000 - 30.000 đồng/cây (tùy theo Ø) như tính cây bạch đàn.

III. CÂY KIỂNG CÁC LOẠI (không di dời được):

- Các loại cây kiểng không di dời được tính bồi thường theo định mức cây trồng tại Công văn số 3094/UBND-ĐMMT ngày 25 tháng 6 năm 2009 và số 3915/UBND-ĐMMT ngày 03 tháng 8 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt và công bố Bộ Định mức dự toán bổ sung chuyên ngành công viên cây xanh khu vực thành phố;

- Nếu di dời được thì hỗ trợ chi phí di dời do Hội đồng Bồi thường của dự án xem xét quyết định cụ thể từng trường hợp theo thời giá trung bình tại địa phương.

BẢNG TÍNH CHI PHÍ ĐẦU TƯ MỘT SỐ LOẠI CÂY TRỒNG CHỦ YẾU THEO ĐỊNH MỨC KINH TẾ KỸ THUẬT

(Ban hành kèm theo Quyết định số:35/2010/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố)

Loại cây	Định mức	Đơn giá	Chí phí (đ/cây)	Ghi chú
I. Đối với cây ăn trái:				
1. Trồng mới (năm thứ 1):				
Cây giống	200 - 400 cây/ha	20.000 - 50.000 đ/cây	30.000 - 50.000	
Phân bón				
- Hữu cơ	10 - 20 kg/cây	3.000 đ/kg	30.000 - 60.000	
- Vôi	1 - 2 kg/cây	1.000 đ/kg	1.000 - 2.000	
- Urê	0,2 - 0,5 kg/cây	9.000 đ/kg	1.800 - 4.500	
- Super Lân	0,5 - 1,0 kg/cây	3.000 đ/kg	1.500 - 3.000	
- Ka li	0,2 - 0,5 kg/cây	18.000 đ/kg	3.600 - 9.000	
Thuốc BVTV	10 - 12 lít/ha	100.000 đ/lít	4.000 - 6.000	
Đào hố trồng cây (0,4m x 0,4m x 0,4m)	0,2 công/cây	100.000 đ/công	20.000	
Công trồng, lấp đất	0,15 công/cây	100.000 đ/công	15.000	
Công chăm sóc	0,5 - 1,0 công/cây	100.000 đ/công	50.000 - 100.000	
Cộng			**157.000 - 280.000**	Bình quân 219.000đ/cây
2. Chăm sóc hàng năm (từ năm thứ 2 đến hết thời gian kiến thiết cơ bản)				
Phân bón				
- Hữu cơ	10 - 20 kg/cây	3.000 đ/kg	30.000 - 60.000	
- Urê	0,2 - 0,5 kg/cây	9.000 đ/kg	1.800 - 4.500	
- Super Lân	0,5 - 1,0 kg/cây	3.000 đ/kg	1.500 - 3.000	
- Ka li	0,2 - 0,5 kg/cây	18.000 đ/kg	3.600 - 9.000	
Thuốc BVTV	10 - 12 lít/ha	100.000 đ/lít	4.000 - 6.000	
Công chăm sóc (làm cỏ, tưới cây, bảo vệ …)	0,5 - 1,0 công/cây	100.000 đ/công	50.000 - 100.000	
Cộng chi phí chăm sóc cây ăn trái tán lá lớn/năm			**91.000 - 182.500**	Bình quân 137.000 đ/cây
3. Chi phí thời kỳ kiến thiết cơ bản: 213.000 đ/cây + (137.000 đ/cây x 4 năm); Bình quân 760.500 đ/cây; chi phí tối thiểu 480.800 đ/cây.				

Vườn chuyên canh: 100% đơn giá

Vườn tạp 60% đơn giá.

Thời kỳ cho trái chưa ổn định:

Tổng chi phí = đơn giá kiến thiết cơ bản + 50% giá trị năng suất mỗi năm.

Thời kỳ cho trái ổn định

Tổng chi phí = đơn giá kiến thiết cơ bản + 100% giá trị năng suất mỗi năm.

Nông dân được thu hồi cây nếu có nhu cầu để giao mặt bằng

Nhóm 1: Mật độ trồng: 200 cây/ha; đơn giá: 50.000 đ/cây giống;
Năm thứ nhất: Chi phí trồng mới: 219.000đ/cây; chăm sóc: 137.000 đ/cây/năm
Chi phí bồi thường:
- Năm thứ nhất: = 219.000 đ/cây
- Năm thứ 2: (219.000 + 137.000) đ/cây x 1,12 = 399.000 đ/cây
- Năm thứ 3: (219.000 + 137.000 x 2 năm) x 1,12 = 552.000 đ/cây
- Năm thứ 4: (219.000 + 137.000 x 3 năm) x 1,12 = 706.000 đ/cây
- Năm thứ 5: (219.000 + 137.000 x 4 năm) x 1,12 = 860.000 đ/cây

Nhóm 2: Mật độ trồng: 400 cây/ha; đơn giá: 30.000 đ/cây giống;
Năm thứ nhất: Chi phí công trồng và phân bón: 30.000 + (219.000 - 40.000) x 200/400 x 1,12 = 134.000 đ/cây;
Chăm sóc bình quân cây/năm: 137.000 x 200/400 = 68.500 đ/cây/năm
- Năm thứ 2: (120.000 + 68.500) x 1,12 = 211.000 đ/cây
- Năm thứ 3: (120.000 + 68.500 x 2) x 1,12 = 288.000 đ/cây
- Năm thứ 4: (120.000 + 68.500 x 3) x 1,12 = 365.000 đ/cây
- Năm thứ 5: (120.000 + 68.500 x 4) x 1,12 = 441.000 đ/cây

Nhóm 3: Năm thứ 1: Mật độ trồng: 800 cây/ha; đơn giá: 20.000 đ/cây; Chi phí năm đầu: 20.000 + (213.000 - 40.000) x 200/800 = 63.250 đ/cây x 1,12 = 70.800 đ/cây Chăm sóc/năm: 137.000 x 200/800 = 34.250 đ/cây Năm 2: 63.250 + (34.250 x 1) x 1,12 = 70.800 đ/cây Năm 3: 63.250 + (34.250 x 2) x 1,12 = 141.680 đ/cây Năm 4: 63.250 + (34.25 x 3) x 1,12 = 212.520 đ/cây				
Nhóm 4: Mật độ trồng: 900 cây/ha; đơn giá: 10.000 đ/cây; chi phí chăm sóc bình quân: 30.400 đ/cây/năm - Năm thứ nhất: 10.000 + 179.000 x 200/900) = 49.800 đ/cây x 1,12 = 55.800 đ/cây - Năm thứ 2: = 90.000 đ/cây - Năm thứ 3: = 120.000 đ/cây				
Nhóm 5: Mật độ trồng 1.000 cây/ha; đơn giá: 5.000 đ/cây; chi phí chăm sóc bình quân: 30.800 đ/cây/năm - Năm thứ nhất: (5.000 + 179.000 x 200/1.000 = 40.800 đ/cây x 1,12 = 45.700 đ/cây; - Năm thứ 2 = 85.800 đ/cây				
II. Đối với cây hoa màu, lương thực, cây công nghiệp:				
1. Đậu phọng	Đông xuân	Hè thu	Mùa	
Sản lượng	4 tấn/ha	3,5 tấn/ha	2 tấn/ha	
Đơn giá bình quân	8.000 đ/kg			
Giá trị bồi thường	32 triệu đồng	28 triệu đồng	16 triệu đồng	
2. Lúa	Vụ Đông xuân	Vụ Hè thu	Vụ Mùa	
Sản lượng	5 tấn/ha	5 tấn/ha	4,5 tấn/ha	
Đơn giá bình quân	4.500 đ/kg			
Giá trị bồi thường	22,5 triệu đồng	22,5 triệu đồng	20,25 triệu đồng	
3. Cây mía	Vụ 1	Vụ 2	Vụ 3	
Sản lượng	75 tấn/ha	70 tấn/ha	55 tấn/ha	
Đơn giá bình quân	75 tấn/ha x 0,7 triệu đ/tấn	70 tấn/ha x 0,7 triệu đ/tấn	55 tấn/ha x 0,7 triệu đ/tấn	
Giá trị bồi thường	52,5 triệu đ/ha	49,0 triệu đ/ha	38,5 triệu đ/ha	
4. Cây cao su: Tính theo Công văn số 5292/UBND-ĐTMT ngày 09 tháng 10 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố về đơn giá bồi thường hỗ trợ cây cao su khi Nhà nước thu hồi đất mức bồi thường từ 199.834 - 397.424 đ/cây (tùy từng trường hợp, thời gian cây cao su đã khai thác để tính mức bồi thường)				

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

Unit Price of House Construction

in Ha Noi Province

UỶ BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 32/2010/QĐ-UBND	*Hà Nội, ngày 04 tháng 8 năm 2010*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc: ban hành giá xây dựng mới nhà ở, nhà tạm, vật kiến trúc làm cơ sở xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố

UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng và Nghị định số 49/2008/NĐ-CP ngày 18/4/2008 của Chính phủ về bổ sung, sửa đổi Nghị định 209/2004/NĐ-CP; Nghị định số 112/2009/NĐ-CP ngày 14/12/2009 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;

Xét đề nghị của Liên ngành: Sở Xây dựng, Sở Tài chính tại Tờ trình số 5065/TTrLS: XD-TC ngày 22/6/2010,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành giá xây dựng mới nhà ở, nhà tạm, vật kiến trúc làm cơ sở xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố *(có Phụ lục I và Phụ lục II đính kèm theo).*

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/8/2010 và thay thế cho Quyết định số 40/2008/QĐ-UBND ngày 22/12/2008 của UBND Thành phố. Trong quá trình thực hiện, Sở Tài chính, Sở Xây dựng có trách nhiệm cập nhật biến động chi phí định mức xây dựng quy định của Nhà nước, đề xuất UBND Thành phố bổ sung, điều chỉnh cho phù hợp.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND Thành phố ; Giám đốc các Sở, Ban, ngành Thành phố; Chủ tịch UBND các quận, huyện, thị xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Chủ tịch UBND Thành phố ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: TN&MT, TC, XD, TP ;
- Các Phó Chủ tịch UBND Thành phố ;
- Website Chính phủ ;
- Cục Kiểm tra VBQPPL-Bộ TP;
- Văn phòng Thành uỷ;
- Văn phòng HĐND&ĐĐBQHHN;
- CPVP, TH, các Phòng CV;
- Trung tâm công báo;
- Lưu: Nth (8 b), VT (120b).

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Vũ Hồng Khanh

Phụ lục I

BẢNG GIÁ XÂY DỰNG MỚI NHÀ Ở

(Kèm theo Quyết định số 32 /2010/QĐ-UBND ngày 04/ 8 /2010 của UBND Thành phố Hà Nội)

Cấp, loại công trình		LOẠI NHÀ	Đơn giá xây dựng (đồng /m2 sàn xây dựng)
Cấp	Loại		
Nhà cấp IV	1	Nhà 1 tầng, mái ngói hoặc mái tôn, tường 110 bổ trụ (xây gạch hoặc đá ong), tường bao quanh cao >3m (không tính chiều cao tường thu hồi), không có trần.	1.426.120
	2	Nhà 1 tầng mái ngói hoặc mái tôn, tường 220, tường bao quanh cao >3m (không tính chiều cao tường thu hồi), không có trần.	1.652.893
	3	Nhà 1 tầng, mái bằng (mái BTCT)	2.663.503
	4	Nhà 2 – 3 tầng, tường xây gạch, mái bằng (BTCT); hoặc mái bằng BTCT trên lợp tôn; hoặc mái ngói.	4.184.053
Nhà cấp III	1	Nhà 4-5 tầng mái bằng BTCT hoặc mái bằng BTCT trên lợp tôn và móng không gia cố bằng cọc BTCT	4.306.642
	2	Nhà 4-5 tầng mái bằng BTCT hoặc mái bằng BTCT trên lợp tôn và móng gia cố bằng cọc BTCT	4.693.521
	3	Nhà 6 - 8 tầng mái bằng BTCT hoặc mái bằng BTCT trên lợp tôn và móng không gia cố bằng cọc BTCT	4.584.354
	4	Nhà (6 - 8) tầng mái bằng BTCT hoặc mái bằng BTCT trên lợp tôn và móng gia cố bằng cọc BTCT	4.983.879

Ghi chú :

- Giá xây dựng mới nhà cấp IV – 1 tầng (loại 1, loại 2, loại 3) chưa bao gồm bể phốt, bể nước. Giá xây dựng mới các loại nhà còn lại đã bao gồm bể phốt và bể nước.

- Nhà cấp IV – 1 tầng mái ngói hoặc mái tôn (loại 2, loại 3) nếu có trần thì được tính thêm.

Phụ lục II

BẢNG GIÁ XÂY DỰNG MỚI NHÀ TẠM, VẬT KIẾN TRÚC

(Kèm theo Quyết định số 32 /2010/QĐ-UBND ngày 04 / 8 /2010 của UBND Thành phố Hà Nội)

STT	NHÀ TẠM VẬT KIẾN TRÚC	Đơn vị tính	Đơn giá xây dựng (đồng)
I	**Nhà tạm**		
1	Tường xây gạch 220, cao ≤ 3m (không tính chiều cao tường thu hồi) nền lát gạch xi măng, gạch chỉ hoặc láng xi măng có đánh mầu	m2	1.472.033
2	Tường xây gạch 110, cao 3m trở xuống (không tính chiều cao tường thu hồi) nền lát gạch xi măng, gạch chỉ hoặc láng xi măng có đánh mầu		
a	Nhà có khu phụ, mái ngói, fibrôximăng hoặc tôn, nền lát gạch xi măng	m2	1.008.525
b	Nhà không có khu phụ, mái ngói, fibrôximăng hoặc tôn, nền lát gạch xi măng	m2	843.260
c	Nhà không có khu phụ, mái ngói, fibrôximăng hoặc tôn, nền láng xi măng	m2	765.195
d	Nhà không có khu phụ, mái giấy dầu, nền láng xi măng	m2	592.815
3	Nhà tạm vách cót, mái giấy dầu hoặc mái lá	m2	299.500
II	**Nhà bán mái**		
1	Nhà bán mái tường xây gạch 220 cao ≤ 3m (không tính chiều cao tường thu hồi) mái ngói, fiprôximăng hoặc tôn	m2	767.900
2	Nhà bán mái tường xây gạch 110 cao ≤ 3m (không tính chiều cao tường thu hồi)		
a	Mái ngói, fiprôximăng hoặc tôn	m2	692.582
b	Mái giấy dầu	m2	547.726
III	**Nhà sàn**		
1	Gỗ tứ thiết đường kính cột > 30 cm	m2	1.150.000
2	Gỗ tứ thiết đường kính cột < 30 cm	m2	980.000
3	Gỗ hồng sắc (Hoặc cột bê tông) đường kính cột > 30 cm	m2	900.000
4	Gỗ hồng sắc (Hoặc cột bê tông) đường kính cột < 30 cm	m2	820.000
5	Nhà sàn khung gỗ bạch đàn, sàn gỗ, lợp lá cọ	m2	400.000
IV	**Quán bán hàng**		
1	Cột tre, mái lá, nền đất	m2	112.917
2	Cột tre, mái lá, nền láng xi măng	m2	161.916
V	**Sân, đường**		
1	Lát gạch đất nung đỏ 30x30	m2	204.796

2	Lát gạch chỉ	m2	109.534
3	Lát gạch bê tông xi măng	m2	144.018
4	Lát gạch lá dừa, gạch đất 20x20	m2	125.337
5	Lát gạch xi măng hoa	m2	199.248
6	Bê tông mác 150	m2	158.118
7	Đường rải cấp phối đá ong hoặc rải đá	m2	34.937
8	Láng xi măng (hoặc đổ vữa bata)	m2	69.693
9	Nền Granitô	m2	269.684
VI	**Tường rào**		
1	Tường gạch chỉ 110 có bổ trụ	m2	583.512
2	Tường gạch chỉ 220 có bổ trụ	m2	907.646
3	Xây tường, kè bằng đá hộc	m3	652.458
4	Xây tường rào gạch đá ong	m2	293.336
5	Hoa sắt	m2	294.291
6	Khung sắt góc lưới B40	m2	191.913
7	Dây thép gai (Bao gồm cả cọc)	m2	79.200
VII	**Mái vẩy**		
1	Tấm nhựa hoặc fibrôximăng (đã bao gồm cả hệ khung thép đỡ)	m2	172.933
2	Ngói hoặc tôn (đã bao gồm cả hệ khung thép đỡ)	m2	280.667
VIII	**Các công trình khác**		
1	Gác xép bê tông	m2	548.571
2	Gác xép gỗ	m2	560.095
3	Bể nước	m3	1.218.078
4	Bể phốt	m3	1.456.705
5	Giếng khơi xây gạch, bê tông hoặc đá	m sâu	601.466
6	Giếng khoan sâu ≤ 25m	1 giếng	1.700.000
7	Giếng khoan sâu > 25m	1 giếng	2.100.000
8	Rãnh thoát nước xây gạch có nắp BTCT	md	403.000
IX	**Cây hương**	cây	1.100.000
X	**Di chuyển mộ**		
1	Mộ đất	ngôi	3.000.000
2	Mộ xây	ngôi	5.300.000

No. 69/2009/ND-CP

ADDITIONALLY PROVIDING FOR LAND USE PLANNING, LAND PRICES, LAND RECOVERY, COMPENSATION, SUPPORT AND RESETTLEMENT

THE GOVERNMENT	SOCIALIST REPUBLIC OF VIET NAM
-------	Independence - Freedom – Happiness

No. 69/2009/ND-CP	*Hanoi, August 13, 2009*

DECREE

ADDITIONALLY PROVIDING FOR LAND USE PLANNING, LAND PRICES, LAND RECOVERY, COMPENSATION, SUPPORT AND RESETTLEMENT

THE GOVERNMENT

Pursuant to the December 25, 2001 Law on Organization of the Government;
Pursuant to the November 26, 2003 Land Law;
At the proposal of the Minister of Natural Resources and Environment,

DECREES:

Chapter I

GENERAL PROVISIONS

Article 1. Scope of regulation

This Decree additionally provides for land use planning and plans; land recovery, compensation, support and resettlement in case of land recovery by the State; land prices; land allocation and lease; issuance of certificates of land use rights and ownership of houses and other assets attached to land, and land use duration extension.

Article 2. Subjects of application

1. Agencies performing the state management of land, and agencies, organizations and individuals involved in land management.

2. Land users and organizations and individuals related to land use.

Chapter II

SPECIFIC PROVISIONS

Section 1. LAND USE PLANNING

Article 3. Contents of national-level land use planning

Ngày hiệu lực: 01/10/2009

TVL Consultant

1. A national-level land use planning covers:

a/ Determining the area of land for agricultural purposes, clearly identifying areas for wet rice cultivation, protection forests, special-use forests and nature reserves:

b/ Determining the area of land for non-agricultural purposes, clearly identifying areas for defense, security, urban development, disposal and landfill of hazardous wastes, industrial parks, development of infrastructure works of national importance, and relics, spots of beauty and scenic places;

c/ Making national-level land use planning maps;

d/ Solutions for implementing the land use planning.

2. The Government shall submit to the National Assembly for decision targets of the national-level land use planning.

Article 4. Contents of provincial-level land use planning

1. A provincial-level land use planning covers:

a/ Specifically indicating areas of land of different categories in the province which have been allocated under the national-level land use planning;

b/ Determining areas of land of different categories to meet the province’s socio-economic development needs, including land for perennials, land for production forests and land for intensive aquaculture; land for building the province's working offices and non-business works; land for provincial-level infrastructure development: land for disposal and landfill of hazardous wastes; land for mining activities: land of religious and belief establishments; provincially managed land for cemeteries; land for relics, spots of beauty and scenic places, and land for tourist zones;

c/ Areas of land of different categories subject to permission of competent state agencies upon change of use purposes to meet the province's needs:

d/ Determining unused land areas to be put into use;

e/ Making provincial-level land use planning maps;

f/ Solutions for implementing the land use planning.

2. Provincial-level People's Committees shall submit to the Government for approval targets of their provincial-level land use plannings.

Article 5. Contents of district-level land use planning

Ngày hiệu lực: 01/10/2009

TVL Consultant

1. A district-level land use planning covers:

a/ Specifically indicating areas of land of different categories in the district which have been allocated under the provincial-level land use planning;

b/ Determining areas of land of different categories to meet the district's socio-economic development needs, including land for non-intensive aquaculture; land for salt-making; land for rural residential areas; land for building the district's working offices and non-business works; land for disposal and burial of hazardous wastes: land for production and business establishments; land for manufacturing building materials, porcelain and china: land for development of the district's infrastructure; land with special-use water surface; and district-managed land for cemeteries;

c/ Areas of land of different categories subject to permission of competent state agencies upon change of use purposes to meet the district's needs;

d/ Determining unused land areas to be put into use;

e/ Making district-level the land use planning maps;

f/ Solutions for implementing the land use planning.

2. District-level People's Committees shall submit to provincial-level People's Committees for approval targets of their district-level land use plannings.

Article 6. Contents of commune-level land use planning

1. A commune-level land use planning covers:

a/ Determining areas of land of different categories in the commune which have been allocated under the district-level land use planning;

b/ Determining areas of land of different categories to meet the commune's socioeconomic development needs, including land for upland rice cultivation, land for planting other annual trees and other agricultural land: land for building the commune's working offices and non-business works; commune-managed land for cemeteries; lake and stream land; land for the commune's infrastructure development and other non-agricultural land;

c/ Areas of land of different categories subject to permission of competent state agencies upon change of use purposes to meet the commune's needs;

d/ Making commune-level land use planning map;

e/ Solutions for implementing the land use planning.

TVL Consultant

2. Commune-level People's Committees shall submit to district-level People's Committees for approval targets of their communes' land use planning outside areas planned for urban development.

District-level People's Committees shall submit to provincial-level People's Committees for approval targets of land use plannings of wards, townships and communes within areas planned for urban development.

Article 7. Detailed land use plannings and. plans of hi-tech parks and economic zones

1. Detailed land use plannings and plans of hi-tech parks and economic zones shall be expressed in their detailed construction plannings.

2. The Ministry of Construction shall coordinate with the Ministry of Natural Resources and Environment in guiding contents of detailed construction plannings of hi-tech parks and economic zones specified in Clause 1 of this Article.

Article 8. Formulation of land use plannings and plans

1. Formulation of national-level land use plannings and plans

a/ The Ministry of Agriculture and Rural Development shall propose demands for use of wet rice land, special-use forest land, protection forest land and nature reserve land, and allocate these land areas to each province or city on the basis of the sector's planning;

b/ The Ministry of National Defense and the Ministry of Public Security shall coordinate with provincial-level People's Committees in identifying demands for use of land for defense and security purposes in provinces and cities;

c/ Other ministries and branches shall propose demands for use of land for national important works and allocate these land areas to each province on the basis of their development strategies and planning;

d/ Provincial-level People's Committees shall coordinate with ministries and branches in identifying land use demands of each ministry or branch in their localities;

e/ The Ministry of Natural Resources and Environment shall make national-level land use plannings and plans on the basis of balancing land use demands specified at Points a, b. c and d of this Clause and determining these demands in each province.

2. The Ministry of Natural Resources and Environment shall guide the formulation of provincial-, district- and commune-level land use plannings and plans.

3. For localities where no People's Council is organized, their People's Committees shall make land use plannings and plans and submit them to competent state agencies for approval.

Ngày hiệu lực: 01/10/2009

TVL Consultant

Article 9. Evaluation of land use plannings and plans

1. The Ministry of Natural Resources and Environment shall formulate national-level land use plannings and plans and submit them to the Government for further submission to the National Assembly to decide on targets of national-level land use plannings.

2. The Ministry of Natural Resources and Environment shall take charge of evaluating plannings and plans on the use of land for defense and security purposes and provincial-level land use plannings and plans.

3. Provincial-level Natural Resources and Environment Departments shall take charge of evaluating district-level land use plannings and plans; and land use plannings and plans of wards, townships and communes within areas planned for urban development.

4. District-level Natural Resources and Environment Sections shall take charge of evaluating land use plannings and plans of communes outside areas planned for urban development.

5. Agencies in charge of evaluating land use planning and plans defined in Clauses 1, 2 and 3 of this Article shall set up evaluation councils or consult organizations, experts and scientists.

When necessary, agencies in charge of evaluating land use plannings and plans shall organize field trips to inspect and survey areas whose use purposes are expected to be changed, especially the change of the use purpose of land for wet rice cultivation, land for protection forests and land for special-use forests.

6. Contents of evaluation of a land use planning

a/ Legal and scientific grounds for making the land use planning;

b/ Conformity of land use planning alternatives with the national strategy and master plan on socio-economic development, defense and security; and development plannings of branches and localities:

c/ Socio-economic and environmental impacts ;

d/ Feasibility of land use planning alternatives.

7. Contents of evaluation of a land use plan

a/ Conformity of the land use plan with the land use planning;

b/ Conformity of the land use plan with the State's five-year and annual socio-economic development plan;

c/ Feasibility of land use plans.

TVL Consultant

8. In special cases in which the use purpose of land for wet rice cultivation, land for special-use forests or land for protection forests needs to be changed, such change must be reported to the Minister of Natural Resources and Environment for consideration and submission to the Prime Minister for decision.

9. Funds for evaluating land use plannings and plans constitute a separate item in the funds for formulating land use plannings and plans.

Article 10. Implementation of land use plannings and plans

1. Provincial-level People's Committees shall direct and inspect district- and commune-level People's Committees in specifically determining areas and boundaries of land for wet rice cultivation, land for special-use forests and land for protection forests on the field.

Chairpersons of provincial-level People's Committees shall take responsibility before the Prime Minister for the protection of land areas for wet rice cultivation, special-use forests and protection forests already determined in land use plannings or plans.

2. The Ministry of Natural Resources and Environment shall take responsibility before the Government for inspecting the achievement of targets of national- and provincial-level land use plannings and plans.

Section 2. LAND PRICES

Article 11. Re-determination of land prices in some specific cases

1. When the State allocates land with collection of land use levy not through auctioning land use rights or bidding for land-using projects, leases land or approves plans on compensation, support and resettlement in case of land recovery by the State, and when equitized state enterprises select the form of land allocation but land prices set by provincial-level People's Committees at the time of land allocation or lease, land recovery decision, or inclusion of land prices in the value of the equitized enterprises are not close to actual market prices of land-use right transfer under normal conditions, provincial-level People's Committees shall, based on actual market prices of land-use right transfer, re-determine specific land prices as appropriate.

2. Specific land prices re-determined under Clause 1 of this Article are not restricted notwithstanding the provisions of Clause 5, Article 1 of the Government's Decree No. 123/2007/ND-CP of July 27, 2007, amending and supplementing a number of articles of Decree No. 188/2004/ND-CP of November 16, 2004, on methods of determining land prices and price brackets of land of different categories (below referred to as Decree No. 123/2007/ND-CP).

Article 12. Land rent rates

1. The annual land rent rate is equal to 0.5%-2% of the land price, depending on use purposes of leased land as decided by the provincial-level People's Committees.

Ngày hiệu lực: 01/10/2009

TVL Consultant

2. For land in deep-lying, remote, highland or island areas or areas with socio-economic difficulties or extreme difficulties, provincial-level People's Committees may decide to promulgate land rent rates lower than prescribed ones, which must at least equal 0.25% of land prices, depending on use purposes of leased land as decided by provincial-level People's Committees.

3. Land rent rates in case of auction of leased-land use rights or bidding for leased land-using projects are auction-winning unit prices.

Article 13. Land rents in case of lump-sum payment for the whole lease term

For those who are leased land by the State and pay land rents in a lump sum for the whole lease term, the land rent to be paid in a lump sum for using land in this case will equal the land use levy to be paid in case of allocation of land with collection of land use levy for the same use purpose and use duration.

Section 3. COMPENSATION, SUPPORT AND RESETTLEMENT

Article 14. Compensation and support principles

1. Compensation will be paid to current users of land recovered by the State who fully satisfy the conditions specified in Clauses 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10 and 11, Article 8 of the Government's Decree No. 197/2004/ND-CP of December 3. 2004. on compensation, support and resettlement in case of land recovery by the State (below referred to as Decree No. 197/2004/ND-CP), and Articles 44, 45 and 46 of the Government's Decree No. 84/2007/ND-CP of May 25, 2007, additionally providing for the issuance of land use right certificates, land recovery, exercise of land use rights, order of and procedures for compensation, support and resettlement in case of land recovery by the State, and settlement of land-related complaints (below referred to as Decree No. 84/2007/ND-CP). For land users who are ineligible for compensation, provincial-level People's Committees shall consider these cases in order to provide support.

2. Land used for a certain purpose which is recovered by the State shall be compensated with new land with the same use purpose. If no land is available for compensation, compensation equal to the value of land use rights calculated based on land prices at the time of land recovery decision will be paid. In case land is compensated with new land or residential land or a house for resettlement, any difference in value shall be paid in cash as follows:

a/ In case the compensation and support amount is larger than the residential land use levy or the price of a house in the resettlement area, the re-settler is entitled to receive the difference:

b/ In case the compensation and support amount is smaller than the residential land use levy or the price of a resettlement house, the re-settler shall pay the difference, except the case specified in Clause 1, Article 19 of this Decree.

TYL Consultant

3. For land users who are entitled to compensation upon land recovery by the State but have not yet fulfilled land-related financial obligations towards the State under law, the amount used to fulfill such financial obligations shall be deducted from the compensation and support amount for payment into the state budget.

4. The State shall earmark part of benefits from the recovery of land and change of land use purposes to provide supports for persons having land recovered under Article 17 of this Decree.

Article 15. Payment of compensation, support and resettlement money

1. Domestic organizations and individuals, overseas Vietnamese and foreign organizations and individuals that are allocated land and pay land use levy or leased land by the State under the land law and advance compensation, support and resettlement money and funds for compensation and ground clearance work under approved plans will have such advance refunded by the state budget through subtracting it from the payable land use levy or land rent. The subtracted amount must not exceed the payable land use levy or land rent.

2. For domestic organizations and individuals, overseas Vietnamese and foreign organizations and individuals that are allocated land without or with payment of land use levy or leased land by the State under the land law and are exempted from land use levy or land rent, their compensation, support and resettlement money and funds for compensation, support and resettlement work under approved plans will be included in their projects' investment capital.

Article 16. Compensation for agricultural land

1. Households and individuals having their agricultural land recovered by the State are entitled to compensation in land with the same use purpose. If no land is available for compensation, they are entitled to compensation in cash calculated based on the price of land with the same use purpose.

2. For households and individuals having their agricultural land in excess of the prescribed limit recovered, compensation shall be paid as follows:

a/ In case the excessive land area is bequeathed or donated by or transferred from other persons or reclaimed by households or individuals themselves under planning approved by a competent state agency, they are entitled to compensation;

b/ For the excessive land area in cases not defined at Point a of this Clause, they are not entitled to compensation for such land but are only entitled to compensation for remaining investment expenses.

3. In case recovered agricultural land belongs to public-utility land funds of communes, wards or townships, renters of such land are not entitled to compensation for the land but are only entitled to compensation for remaining investment expenses.

TVL Consultant

4. Households and individuals using land allocated under contracts for agricultural, forestry or aquaculture purpose (excluding land for special-use forests and protection forests) with state-run agricultural or forestry farms are entitled to compensation for remaining investment expenses when having such land recovered by the State.

5. When agricultural land under common use of state-run agricultural or forestry farms, compensation shall be paid for remaining investment expenses if those expenses are of non-state budget origin.

Article 17. Supports

Supports upon land recovery by the State include:

1. Support for relocation and resettlement in case of recovery of residential land;

2. Support for life and production stabilization, and support for job-change training and job creation in case of recovery of agricultural land;

3. Support upon recovery of agricultural land in residential areas, or garden or pond land not recognized as residential land;

4. Other supports.

Article 18. Removal support

1. In case of land recovery by the State, removing households and individuals are entitled to financial supports for removal.

2. Organizations which are allocated or leased land by the State or are lawfully using land which have to relocate their production and business establishments in case of land recovery by the State are entitled to financial supports for dismantlement, relocation and installation.

3. Persons who have residential land recovered and have no other places of residence will be provided with makeshift lodgings or house rent support money, pending the creation of new places of residence (moving in resettlement areas).

4. Provincial-level People's Committee shall specify support levels mentioned in Clauses 1, 2 and 3 of this Article.

Article 19. Resettlement supports

1. Houses and residential land for resettlement are of various grades and areas to suit compensation levels as well as payment capacity of re-settlers.

Households and individuals that have residential land recovered by the State and have no other places of residence will be provided with residential land or houses for resettlement.

Ngày hiệu lực: 01/10/2009

TVL Consultant

In case their compensation and support amount is smaller than the value of a minimum quota, households and individuals receiving residential land or houses for resettlement are entitled to the difference as resettlement support. If refusing to receive residential land or houses in resettlement areas, they are entitled to a cash amount equivalent to such difference.

2. Upon land recovery by the State, removing households and individuals that can arrange places of residence for themselves are entitled to an amount of money equal to the infrastructure investment quota calculated per household in the concentrated resettlement area, unless they have received the resettlement support money specified in Clause 1 of this Article.

3. Provincial-level People's Committees shall, based on the practical conditions of their localities, prescribe the minimum resettlement quota and support levels specified in Clauses 1 and 2 of this Article.

Article 20. Support for life and production stabilization

1. When the State recovers agricultural land (including garden, pond and agricultural land specified in Clauses 1 and 2, Article 21 of this Decree), agricultural production households and individuals are entitled to support for life stabilization as follows:

a/ Those having 30-70% of the agricultural land area under use recovered are entitled to support for life stabilization for 6 months if they are not required to move out, or 12 months if they are required to move out. If they have to move to areas with socio-economic difficulties or extreme difficulties, the maximum support duration is 24 months;

b/ Those having over 70% of the agricultural land area under use recovered are entitled to support for life stabilization for 12 months in case they are not required to move out. or 24 months in case they are required to move out. If they have to move to areas with socio-economic difficulties or extreme difficulties, the maximum support duration is 36 months;

c/ The level of support for a household member under Points a and b of this Clause will be calculated in cash equivalent to 30 kg of rice for a month at the average price at the time the support is provided in the locality.

2. Economic entities and production and business households having made business registration that have land recovered by the State and have to suspend production and business activities are entitled to the maximum support not exceeding 30% of one year's post-tax income calculated based on three preceding years' average income certified by a tax agency.

3. Upon land recovery by the State, households and individuals using land allocated under contracts for agricultural, forestry or aquaculture purpose (excluding land for special-use forests and protection forests) with state-run agricultural or forestry farms who are cadres, workers and employees of those farms and are working, have retired, have ceased working due to working capacity loss or enjoy severance allowances, and are directly engaged in

Ngày hiệu lực: 01/10/2009

TVL Consultant

agricultural or forestry production; and contracting households and individuals directly engaged in and living mainly on agricultural production are entitled to supports in cash. The maximum support level equals the compensated land price calculated based on the actually recovered land area which, however, must not exceed the agricultural-land allocation limit in the locality.

4. Households and individuals receiving compensation in agricultural land are entitled to support for production stabilization, including plant varieties and animal breeds for agricultural production, agricultural and forestry extension services, plant protection and veterinary services, cultivation and animal husbandry techniques and professional techniques for industrial and trade production and service provision.

5. Provincial-level People's Committees shall decide on support levels and durations and periodically pay supports specified in this Article as appropriate to their local practical conditions.

Article 21. Support for agricultural land in residential areas and garden and pond land not recognized as residential land

1. Households and individuals having garden or pond land in the same land lots with houses in residential areas which is not recognized as residential land; garden or pond land in the same land lots with separate houses; garden or pond land in the same land lots with houses along canals, ditches or roads, when having such land recovered, are entitled, in addition to compensation at the price of agricultural land with perennials, to support equal to 30-70% of the price of residential land of those land lots. The land area eligible for support must not exceed 5 times the land allocation limit in the locality.

2. Households and individuals having agricultural land within the administrative boundaries of wards, in residential areas within townships or in rural residential areas; agricultural land lots adjacent to the boundaries of wards or residential areas, when having such land recovered, are entitled, in addition to compensation at the price of agricultural land, to support equal to 20-50% of the average price of residential land in areas where the recovered land is located as specified in local land-price tables. The land area eligible for support must not exceed 5 times the land allocation limit in the locality.

3. Provincial-level People's Committees shall specify support rates, support-eligible land areas and average land prices used for calculating support as appropriate to their local practical conditions.

Article 22. Support for job change and creation

1. When the State recovers agricultural land not specified in Article 21 of this Decree but no land is available for compensation, households and individuals directly engaged in agricultural production are entitled to, in addition to compensation in cash under Clause 1.

Ngày hiệu lực: 01/10/2009

TVL Consultant

Article 16 of this Decree, to support for job change or creation in cash, residential land, house or non-agricultural production and business land as follows:

a/ Cash support equal to 1.5-5 times the agricultural land price for the whole area of recovered agricultural land. The land area eligible for support must not exceed the land allocation limit in the locality:

b/ Single support equal to one residential land ration, one condominium apartment or one ration of non-agricultural production and business land. This form of support applies in localities having residential land funds and house funds and to support beneficiaries wishing to have residential land, condominium apartments or non-agricultural production and business land while the support value under Point a of this Clause is larger than or equal to the value of residential land, condominium apartment or non-agricultural production and business land. Cash support will be provided for the value difference.

2. Provincial-level People's Committees shall decide on specific support forms and levels specified in Clause 1 of this Article to suit their local practical conditions.

3. Support beneficiaries defined in Clause 1 of this Article that need vocational training are entitled to enroll in job-training establishments. Those of working age are entitled to attend one training course free of charge.

Financial supports for job change are determined in job training and change plans and include in total funds of approved investment projects or compensation, support and resettlement plans.

Provincial-level People' Committees shall direct the formulation and implementation of job training and creation plans for those having agricultural land recovered.

Job training and creation plans shall be formulated and approved simultaneously with compensation, support and resettlement plans. In the course of formulating job training and creation plans, comments of persons having land recovered who have to change their jobs must be collected.

4. The Ministry of Labor, War Invalids and Social Affairs shall assume the prime responsibility for, and coordinate with concerned ministries and branches in. submitting to the Prime Minister for decision mechanisms and policies for creating and training jobs for persons having agricultural land recovered under this Article.

Article 23. Other supports

1. In addition to the supports specified in Articles 18 thru 22 of this Decree, provincial-level People's Committee chairpersons shall, based on their local practical conditions, decide on other support measures to arrange housing and stabilize life and production for persons having land recovered. Special cases shall be submitted to the Prime Minister for decision.

TVL Consultant

2. When the State recovers agricultural land under use. provincial-level People's Committees may consider and provide supports suitable to their local practical conditions to households and individuals directly engaged in and living mainly on agricultural production that are ineligible for compensation under Article 8 of the Government's Decree No. 197/2004/ND-CP of December 3,2004, on compensation, support and resettlement upon land recovery by the State, and Articles 44. 45 and 46 of the Government's Decree No. 84/2007/ND-CP additionally providing for the issuance of land use right certificates, land recovery, exercise of land use rights, order of and procedures for compensation, support and resettlement upon land recovery by the State, and settlement of land-related complaints.

Article 24. Compensation for houses and construction works on land

1. For houses and works serving daily-life activities of households and individuals, compensation equal to the value of newly built houses and works with equivalent technical standards promulgated by the Ministry of Construction shall be paid. The value of a newly built house or work shall be calculated by multiplying the house's or work's built area by the unit price of a newly built house and work promulgated by the provincial-level People's Committee under the Government's regulations.

2. For houses and construction works other than those specified in Clause 1 of this Article, compensation shall be paid as follows:

a/ The level of compensation for a to be-dismantled house or work equals the total current value of the house or work plus a cash amount calculated in percentage of this value;

The current value of a to be-dismantled house or work is determined to be the value of a newly built house or work with equivalent technical regulations promulgated by a line ministry multiplied by the percentage of the residual quality of the house or work.

Provincial-level People's Committees shall specify cash amounts calculated in percentage of the current value of houses or works which must not exceed 100% of the value of a newly built house or work of technical standards equivalent with the to be-dismantled house or work.

b/ For partially dismantled houses and constructions works with the remaining part unusable, compensation shall be paid for the whole houses or works; if the remaining part still exists and is usable, compensation shall be paid for the value of the dismantled part of the house or work and expenses for repairing and refurbishing the remaining part up to technical standards of the house or work before it is dismantled.

3. For technical infrastructure or social infrastructure works currently in use, the compensation level will equal the value of a newly built work of equivalent technical standards promulgated by a line ministry. Compensation will not be paid for unused works.

In case a to be-relocated infrastructure work under a project has no classified technical standard or has a technical standard to be upgraded, the provincial-level People's Committee

Ngày hiệu lực: 01/10/2009

TVL Consultant

shall reach agreement with the agency with investment-deciding competence or the project investor in determining the grade of its technical standard for compensation.

4. Compensation will not be paid for assets attached to land which fall into any of the cases specified in Clauses 4, 6, 7 and 10, Article 38 of the Land Law.

5. Assets attached to land which fall into any of the cases specified in Clauses 2, 3, 5, 8, 9, 11 and 12, Article 38 of the Land Law shall be handled under Article 35 of the Government's Decree No. 181/2004/ND-CP of October 29, 2004, on the enforcement of the Land Law (below referred to as Decree No. 181/2004/ND-CP.

Article 25. Assignment of compensation, support and resettlement tasks

1. Based on local practical conditions, provincial-level People's Committees shall assign compensation, support and resettlement tasks to compensation organizations, including:

a/ District-level compensation, support and resettlement councils;

b/ Land fund development organizations.

2. A district-level compensation, support and resettlement council has its chairman being a leader of the district-level People's Committee, and the following members:

a/ A representative of the finance agency;

b/ A representative of the Natural Resources and Environment agency;

c/ A representative of the Planning and Investment agency;

d/ The investor;

e/ A representative of the commune-level People's Committee of the locality with recovered land;

e/ One or two representatives of households having land recovered;

g/ Other members as decided by the council chairman to suit local practical conditions.

3. Provision of compensation and ground clearance services:

District-level compensation, support and resettlement councils or land fund development organizations may hire enterprises to provide compensation and ground clearance services.

Article 26. Expenses for organizing compensation, support and resettlement

1. Organizations responsible for organizing compensation, support and resettlement work shall make estimates of expenses for this work under each project as follows:

Ngày hiệu lực: 01/10/2009

TVL Consultant

a/ For expenses with norms, criteria and unit prices prescribed by competent state agencies, estimates shall be made undercurrent regulations:

b/ For expenses without norms, criteria and unit prices, estimates shall be made based on actual expenses to suit each project's characteristics and local practical conditions;

c/ Expenses for printing of documents, stationery, petrol, logistics and for the managerial apparatus shall be calculated based on actual needs of each project.

2. Funds for organizing compensation, support and resettlement must not exceed 2% of the total compensation and support fund of a project. For projects implemented in geographical areas with socio-economic difficulties or extreme difficulties, and projects to build infrastructure works in lines, organizations in charge of compensation, support and resettlement may make estimates of funds for organizing compensation, support and resettlement under the projects based on actual work volumes, which are not restricted at 2%.

The agency competent to approve compensation plans shall decide on funds for organizing compensation, support and resettlement for each project under law.

Section 4. ORDER OF AND PROCEDURES FOR LAND RECOVERY, ALLOCATION AND LEASE

Article 27. Bases for land allocation, land lease and land use purpose change

Bases for deciding to allocate land, lease land or permit the change of land use purposes include:

1. Land use plannings and plans approved by competent state agencies.

In case approved land use plannings or plans are unavailable yet. urban construction plannings or rural residential-area construction plannings approved by competent state agencies shall be based on.

2. Land use demands, indicated in the following documents:

a/ Investment projects approved or investment certificates issued by competent state agencies, for organizations;

For projects which are not required to be submitted to competent state agencies for approval or to have investment certificates, land use demands must be indicated in land allocation or lease applications enclosed with provincial-level Natural Resources and Environment Departments' written evaluation thereof.

b/ Applications for land allocation, land lease or change of land use purposes, with the certification of land use demands made by commune-level People's Committees of localities where exists land, for households and individuals.

TVL Consultant

For households or individuals that wish to use land for implementing investment projects, district-level Natural Resources and Environment Sections' written evaluation of their land use demands is required;

c/ Land allocation applications, with the certification of land use demands made by commune-level People's Committees of localities where exists land, for population communities;

d/ Econo-technical reports on the construction of religious works, for religious establishments.

Article 28. Application of land recovery, allocation and lease procedures to investment projects

1. Land recovery, allocation and lease order and procedures applicable to cases in which the State recovers land for defense or security purposes, in national and public interests, or for economic development:

a/ In case neither auction of land use rights nor bidding for land-using projects is organized, the order and procedures comply with Articles 29, 30 and 31 of this Decree;

b/ In case auction of land use rights or bidding for land-using projects is organized, land shall be recovered and allocated to land fund development organizations for clearing the ground and organizing the auction of land use rights or bidding for land-using projects under law.

Based on auction results recognized in writing by competent state agencies and written certification of auction winners' full payment of land use levy or land rent, natural resources and environment agencies shall carry out procedures to issue certificates of land use rights or ownership of houses and other assets attached to land. Competent state agencies are not required to issue land allocation or lease decisions.

2. For land-using investment projects for which the State does not organize land recovery, land recovery procedures are not required to be carried out. After an investment site is introduced, the investor and land users shall agree to transfer or lease land or contribute land use rights as capital and carry out procedures for changing land use purposes in case of change of land use purposes.

Article 29. Introduction of investment sites and notification of land recovery

1. The investor or agency assigned to prepare an investment project shall submit a dossier at the local agency in charge of receiving investment dossiers. The dossier-receiving agency shall consult agencies related to the investment project in order to introduce an investment site according to its competence or submit the dossier to the provincial-level People's Committee to consider and introduce an investment site.

2. The provincial-level People's Committee shall notify land recovery or authorize the district-level People's Committee to notify land recovery right after introducing an investment site. In case land is recovered under planning, land recovery shall be notified after the land use

Ngày hiệu lực: 01/10/2009

TVL Consultant

planning, land use plan, urban construction planning or rural residential-area construction planning is approved and publicized.

A land recovery notice must state the reason for land recovery, the area and location of the to-be-recovered land lot on the basis of existing cadastral dossiers or approved detailed construction planning, and the relocation plan. the local mass media and posted up at head offices of commune-level People's Committees of localities where the land exists and at public-activity places of residential areas with to be-recovered land.

3. Permission for survey for formulating investment projects

a/ The provincial-level People's Committee chairperson may permit the investor to conduct survey and measurement to make a map of the project area right after the investment is approved for formulating and submitting detailed construction planning for approval, recovering land and making a master plan on compensation, support and resettlement, and shall direct district-arid commune-level People's Committees to perform the jobs specified at Points b and c of this Clause;

b/ The district-level People's Committee chairperson shall set up a compensation, support and resettlement council to make a compensation, support and resettlement plan and a job training and change plan. For localities where land fund development organizations exist, competent People's Committees may assign these organizations to make compensation, support and resettlement plans and job training and change plans;

c/ The commune-level People's Committee chairperson shall coordinate with the investor in informing the survey and measurement plan to land users within the project area and request them to create conditions for the investor to conduct survey and measurement for determining the land area in order to formulate an investment project.

4. For national important projects in which the investment has been decided by the National Assembly; group-A projects and projects to build transport, irrigation and dike systems which are in line with approved plannings, the jobs specified in Clause 1 of this Article are not required to be performed.

5. The time limit for issuing a document introducing an investment site or land recovery notice, or setting up a compensation, support and resettlement council under Clauses 2 and 3 of this Article is 30 days from the date of receipt of a valid investment dossier.

6. After being introduced an investment site, the investor shall formulate an investment project under the laws on investment and construction and make a dossier of application for land allocation or lease under the land law. Such an investment project must contain a master plan on compensation, support and resettlement.

Article 30. Making of compensation, support and resettlement plans

Ngày hiệu lực: 01/10/2009

TVL Consultant

After an investment project is approved, the compensation, support and resettlement council or land fund development organization shall make and submit a compensation, support and resettlement plan under the Government's Decree No. 197/2004/ND-CP and Decree No. 17/2006/ND-CP of January 27, 2006, amending and supplementing a number of articles of the Decree guiding the Land Law. and Decree No. 187/2004/ND-CP on the transformation of state companies into joint-stock companies (below referred to as Decree No. 17/2006/ND-CP), and the following regulations:

1. A compensation, support and resettlement plan contains the following details:

a/ Names and addresses of persons having to-be-recovered land:

b/ Area, type, location and origin of the to-be-recovered land: quantity, volume and percentage of the residual quality of assets to be dismantled;

c/ Bases for calculating compensation and support amounts, such as land prices and house and work prices used for compensation calculation, number of household members, number of people of working age, and number of social allowance beneficiaries;

d/ Compensation and support amounts;

e/ Resettlement arrangement;

f/ Relocation of works of the State, organizations, religious establishments or population communities;

g/ Relocation of graves.

2. Collection of comments on compensation, support and resettlement plans:

a/ Compensation, support and resettlement plans must be publicly posted up at head offices of commune-level People's Committees and public-activity places of residential areas where exists the to-be-recovered land for persons having to be-recovered land and related persons to give comments;

b/ The posting up of plans must be recorded and certified by representatives of the commune-level People's Committee and Fatherland Front committee and persons having to-be-recovered land:

c/ The duration for posting up a plan and receiving comments is at least twenty (20) days after a plan is posted up.

3. Completion of compensation, support and resettlement plans:

a/ Upon the expiration of the duration for posting up a plan and receiving comments, the compensation and ground clearance organization shall sum up comments in writing, including

Ngày hiệu lực: 01/10/2009

TVL Consultant

comments for. comments against and comments divergent from the compensation, support and resettlement plan; then complete the plan and send it enclosed with a sum-up of comments to the natural resources and environment agency for evaluation;

b/ If there are many comments against the compensation, support and resettlement plan, the compensation and ground clearance organization shall clearly explain the plan or re-consider and adjust the plan before sending it to the natural resources and environment agency for evaluation.

4. Natural resources and environment agencies shall assume the prime responsibility for, and coordinate with concerned agencies in, evaluating compensation, support and resettlement plans and preparing land recovery dossiers under the following regulations:

a/ Provincial-level Natural Resources and Environment Departments shall prepare land recovery dossiers and submit them to provincial-level People's Committees to issue land recovery decisions with respect to organizations, religious institutions, overseas Vietnamese and foreign organizations and individuals;

b/ District-level Natural Resources and Environment Sections shall prepare land recovery dossiers and submit them to district-level People's Committees to issue land recovery decisions with respect to households, individuals and population communities.

Article 31. Land recovery decision, approval and implementation of compensation, support and resettlement plans, land allocation and land lease

1. The competence to decide to recover, allocate or lease land complies with Articles 37 and 44 of the Land Law.

In case both the land recovery and land allocation or lease falls within the competence of a certain authority, the land recovery and land allocation or lease shall be conducted under a single decision.

In case the to-be-recovered land lot is used by organizations, households and individuals as well, district-level People's Committees shall decide to recover land from households, individuals and population communities. Within 5 working days after the district-level People's Committee decides to recover land, the provincial-level People's Committee shall decide to recover land from organizations, overseas Vietnamese and foreign organizations and individuals and allocate or lease land under a project to the investor under a single decision.

2. Within 5 working days after issuing a decision to recover and allocate or lease land, the natural resources and environment agency shall submit a compensation, support and resettlement plan to the People's Committee of the same level for approval and publicization under the following regulations:

TVL Consultant

a/ Provincial-level Natural Resources and Environment Departments shall submit to provincial-level People's Committees for approval compensation, support and resettlement plans, in case to be recovered-land areas belong to 2 or more urban districts, rural districts, towns or provincial cities;

b/ District-level Natural Resources and Environment Sections shall submit to district-level People's Committees for approval compensation, support and resettlement plans, for cases not defined at Point a of this Clause;

c/ Within three (3) days after receiving an approved compensation, support and resettlement plan, the compensation and ground clearance organization shall coordinate with the commune-level People's Committee in disseminating the decision approving the compensation plan and publicly posting it up at the head office of the commune-level People's Committee and public-activity place of the residential area where exists the to-be-recovered land; and send compensation, support and resettlement decisions to persons having to-be-recovered land, indicating the compensation and support level, arrangement of a resettlement house or land (if any), time and place for paying the compensation and support money, and time for handing over the recovered land to the compensation and ground clearance organization.

3. Compensation, support and resettlement councils or land fund development organizations shall pay compensation and support money and arrange places for resettlement.

4. Within twenty (20) days after the compensation and ground clearance organization fully pays the compensation and support money to persons having land recovered under the approved plan, the latter shall hand over their land to the former.

In case compensation is paid gradually according to schedule, the investor may be handed over the ground area for which compensation and support have been completed to implement the project.

5. In case the investor and persons having land recovered have reached agreement in writing on the plan to compensate for land and assets attached to land or when the to-be-recovered land lot does not require ground clearance, the competent People's Committee may issue a land recovery and allocation or lease decision without having to wait until the expiration of the duration for land recovery notice.

Article 32. Land recovery coercion

1. Land recovery coercion under Clause 3. Article 39 of the Land Law may be conducted only when the following conditions are fully satisfied:

a/ The order of and procedures for land recovery, compensation, support and resettlement under Articles 27, 28, 29 and 39 of this Decree have been complied with;

Ngày hiệu lực: 01/10/2009

TVL Consultant

b/ Persons having to be-recovered land fail to hand over land to the compensation and ground clearance organization within thirty (30) days after the time for handing over land under Clause 6. Article 29 of this Decree;

c/ Persons having to be-recovered land fail to hand over the recovered land to the State after being persuaded by representatives of the compensation and ground clearance organization, commune-level People's Committee and Fatherland Front committee of the locality where exists to-be-recovered land;

d/ A coercion decision of the competent People's Committee under law has taken effect;

e/ The coerced person has received the coercion decision. If he/she refuses to receive that decision, the compensation and ground clearance organization shall coordinate with the commune-level People's Committee in publicly posting up the coercion decision at the head office of the commune-level People's Committee of the locality where exists to-be-recovered land.

2. If the coerced person fails to hand over land, within fifteen (15) days after the coercion decision is directly handed to him/her or publicly posted up under Point e. Clause 1 of this Article, the district-level People's Committee shall direct and organize the coercive recovery of land in accordance with law.

Article 33. Separation of compensation, support and resettlement issues into a sub-project and responsibility to organize land recovery, compensation, support and resettlement for investment projects of ministries and branches

1. Based on the area of to-be-recovered land for implementation of investment projects, agencies with investment project-approving competence may decide to separate compensation, support and resettlement issues into a sub-project for independent implementation.

2. Provincial-level People's Committees shall direct the organization of land recovery, compensation, support and resettlement for investment projects of ministries, ministerial-level agencies, government-attached agencies, business groups, corporations and central non-business units (referred to as ministries and branches in this Article) for which land is to be recovered by the State.

Ministries and branches having investment projects shall coordinate with provincial-level People's Committees and compensation and ground clearance organizations in organizing compensation, support and resettlement and ensure funds for this work under regulations.

Section 5. LAND FUND DEVELOPMENT, ISSUANCE OF CERTIFICATES OF LAND USE RIGHTS AND OWNERSHIP OF HOUSES AND OTHER ASSETS ATTACHED TO LAND, USE OF LAND OF UNDERGROUND WORKS, AND LAND USE EXTENSION

TVL Consultant

Article 34. Land development funds

1. Provincial-level People's Committees may deduct 30-50% of annually collected revenues from land use levies, land rents and land-use-right auction proceeds to set up land development funds. A land development fund shall be used for the following purposes:

a/ Advancing capital to the land fund development organization for land development;

b/ Advancing capital to create land funds and resettlement house funds under planning;

c/ Advancing capital for land recovery, compensation and ground clearance under planning to create land funds for socio-economic development, education-training, vocational training, health care, culture, physical training and sports and environment, and other local needs;

d/ Supporting the implementation of job training and change schemes;

e/ Supporting the construction of resettlement areas; supporting the construction of infrastructure works in places with recovered land;

f/ Paying the difference for households and individuals to settle in resettlement areas under Clause 1. Article 22 of this Decree.

Provincial-level People's Committees shall decide on the use of land development funds in order to provide supports for the cases specified at Points d. e and f of this Clause.

2. The Ministry of Finance shall assume the prime responsibility for. and coordinate with the Ministry of Natural Resources and Environment in. submitting to the Prime Minister for assignment levels of deduction from state budget revenues collected from land to provinces and centrally run cities for setting up land development funds, and promulgate a model regulation on the management and use of land development funds on the following principles:

a/ A land development fund is a state financial institution operating on the principles of capital preservation, self-financing in the course of operation and not-for-profit purpose;

b/ A land development fund has the legal entity status, conducts independent cost-accounting, has its own seal and balance sheet, and may open accounts at state treasuries and credit institutions to under law for its operation;

c/A land development fund shall be managed, administered and organized under its organization and operation charter promulgated by the provincial-level People's Committee based on the model regulation;

d/ A land development fund is eligible for preferences under current regulations.

TVL Consultant

3. The Ministry of Finance shall assume the prime responsibility for, and coordinate with the Ministry of Natural Resources and Environment in. guiding the exemption from taxes and other state budget remittances as stipulated at Point d. Clause 2 of this Article.

Article 35. Land fund development organizations

1. A land fund development organization is a non-business unit having revenues and set up at the provincial or district level under decision of the provincial-level People's Committee.

2. A land fund development organization has the following tasks:

a/ To create land funds for auctioning land use rights;

b/ To create land funds for socio-economic development;

c/ To create land funds for education and training, vocational training, health care, culture, physical training and sports and environmental development and other local needs, and for stabilizing the real estate market;

d/ To receive transferred land use rights under law;

e/ To manage land funds with cleared ground, funds of transferred land for which investment projects have not yet been formulated or land use rights have not yet been auctioned; and land recovered under Clauses 2 thru 12, Article 38 of the Land Law, for land in urban areas and areas under urban development planning;

f/ To auction land use rights under law;

g/ To assume the prime responsibility for, or coordinate with the compensation and ground clearance council in. organizing compensation and ground clearance;

h/ To provide compensation and ground clearance services;

i/ To develop resettlement areas;

j/ To build infrastructure on land funds assigned to it for management in order to organize auction;

k/To provide information on land prices and land funds to organizations and individuals upon request;

l/ To perform other tasks under decisions of the provincial-level People's Committee.

3. Funding sources of a land fund development organization include:

a/ Capital advanced from the land development fund under Article 34 of this Decree;

Ngày hiệu lực: 01/10/2009

TVL Consultant

b/ Capital advanced from the state budget: c/ Capital raised in other forms under law.

4. The Ministry of Natural Resources and Environment shall assume the prime responsibility for. and coordinate with the Ministry of Home Affairs and the Ministry of Finance in, guiding the functions, tasks, powers and financial mechanisms of land fund development organizations.

Article 36. Issuance of certificates of land use rights and ownership of houses and other assets attached to land, with regard to land being used by enterprises as ground for building production and business establishments

1. Enterprises using land as ground for building production and business establishments that have not yet been issued certificates of land use rights and ownership of houses and other assets attached to land shall themselves review and declare the use of such land and report thereon to provincial-level People's Committees of localities where exists the land.

2. On the basis of enterprises' reports, provincial-level People's Committees of localities where exists the land shall conduct field inspections and decide on handling measures and issue, on a case-by-case basis, certificates of land use rights and ownership of houses and other assets attached to land under the following regulations:

a/ For land areas which have been leased by the State; of which lawful use rights have been transferred from other persons or which have been allocated by the State with collection of land use levy and the amount paid for such transfer or the land use levy paid to the State is of non-state budget origin, and are being used for proper purposes as stated in land allocation or lease decisions or land rent contracts, enterprises may continue using them and will be issued certificates of land use rights and ownership of houses and other assets attached to land for such land areas;

In case land use purposes have been changed to conform with planning, financial obligations must be fulfilled under law before the issuance of certificates of land use rights and ownership of houses and other assets attached to land.

b/ For land areas which have been allocated by the State without collection of land use levy; of which lawful use rights have been transferred from other persons or which have been allocated by the State with collection of land use levy and the amount paid for such transfer or the land use levy paid to the State is of state budget origin and arc being used for proper purposes, enterprises shall shift to lease or have them allocated with payment of land use levy and will be issued certificates of land use rights and ownership of houses and other assets attached to land for such land area;

c/ For land areas left unused, land areas used for improper purposes, land areas illegally encroached, occupied or lost due to irresponsibility; land areas leased or borrowed to other organizations or individuals for illegal use or cooperation, provincial-level People's Committee shall decide to recover them;

TVL Consultant

d/ Residential land areas shall be handed over to the district-level People's Committee for management. In case residential land areas conform with approved land use planning, their users will be issued certificates of land use rights and ownership of houses and other assets attached to land and shall fulfill financial obligations under the Government's regulations on collection of land use levy;

e/ For land areas which have been acquired from illegal encroachment or occupation or have been illegally encroached or occupied or are under dispute, provincial-level People's Committee shall resolutely handle these cases in order to identify land users.

Article 37. Use of land for building underground works

The use of land for building underground works (other than underground parts of construction works on the ground) complies with the following regulations:

1. Provincial-level People's Committees shall decide to permit organizations, individuals, overseas Vietnamese and foreign organizations and individuals to use land for building underground works for production and business purposes in accordance with the investment law. Permitted users of land for building underground works shall sign land rent contracts with provincial-level Natural Resources and Environment Departments;

2. Rent rates of land for building underground works must not exceed 30% of rent rates of land for building works on the ground having the same use purposes. Provincial-level People's Committees shall decide on specific rent rates to suit local practical conditions;

3. The Ministry of Natural Resources and Environment shall assume the prime responsibility for. and coordinate with concerned ministries and branches in, formulating mechanisms on the management and use of land for building underground works, then submit them to the Prime Minister for decision.

Article 38. Order of and procedures for land use duration extension for economic entities, overseas Vietnamese, foreign organizations and individuals that use land; households and individuals that use non-agricultural land: and households and individuals not directly engaged in agricultural production that are leased agricultural land by the State

1. Six (6) months before the expiration of the land use duration, land users wishing to extend the land use duration shall file requests for land use duration extension with provincial-level Natural Resources and Environment Departments, for economic entities, overseas Vietnamese, foreign organizations and individuals; or with district-level Natural Resources and Environment Sections, for households and individuals.

In case the size of an investment project is adjusted, resulting in a change in the project operation duration, its land use duration shall be adjusted corresponding to the project operation life right after the project has adjusted its registered size.

TVL Consultant

2. The extension is specified as follows:

a/ Natural resources and environment agencies shall evaluate land use demands.

In case the request for land use duration extension requires registration of the adjustment of the investment project, land use demands shall be evaluated simultaneously with the registration of the adjustment of the investment project.

b/ Land use right registries shall send copies of cadastral dossiers and data to agencies responsible for determining financial obligations;

c/ Land users shall submit certificates of land use rights and ownership of houses and other assets attached to land and papers evidencing the fulfillment of financial obligations, for cases eligible for land use duration extension, to natural resources and environment agencies;

d/ Natural resources and environment agencies shall adjust the land use durations indicated in certificates of land use rights and ownership of houses and other assets attached to land, for cases eligible for land use duration extension;

e/ The time limit for performing the jobs specified at Points a, b, c and d of this Clause is twenty (20) working days (excluding the time for the land user to fulfill his/her/its financial obligations), counting from the date the natural resource and environment agency receives a complete and valid dossier to the date the land user receives the certificate of land use rights and ownership of houses and other assets attached to land.

3. For cases ineligible for land use duration extension, natural resources and environment agencies shall recover land upon the expiration of the land use duration under Clause 3. Article 132 of Decree No. 181/2004/ND-CP.

Chapter III

ORGANIZATION OF IMPLEMENTATION

Article 39. Handling of problems arising after the promulgation of this Decree

1. The formulation of land use plannings under this Decree applies to the period from 2011 onwards. The adjustment of land use plannings for the 2001-2010 period complies with Decree No. 181/2004/ND-CP.

For existing urban areas of urban districts, towns, cities, wards or townships with approved detailed construction plannings, which already contain land use planning contents, these contents shall be incorporated in the superior level's land use plannings.

2. The determination of land rents under Clauses 1 and 2. Article 12 of this Decree applies to cases in which land rent contracts are signed on or after January 1. 2010. For signed land rent

TVL Consultant

contracts which already indicate rent rates, such land rent rates shall be kept unchanged for Five (5) years.

3. Projects and work items for which compensation, support and resettlement money had been paid before the effective date of this Decree are not governed by this Decree.

4. For projects and work items for which compensation, support and resettlement plans have been approved or compensation, support and resettlement money is being paid under plans approved before the effective date of this Decree, these approved plans shall still be implemented without being adjusted or governed by this Decree. In case of delayed compensation, land prices used for compensation and support comply with Clause 2, Article 9 of Decree No. 197/2004/ ND-CP.

Article 40. Settlement of complaints about compensated land prices, compensation, support and resettlement decisions or land recovery coercion decisions

1. The settlement of complaints complies with Article 138 of the Land Law. Articles 63 and 64 of Decree No. 84/2007/ND-CP, and the Government's Decree No. 136/2006/ND-CP of November 14, 2006, detailing and guiding a number of articles of the Law on Complaints and Denunciations, and the Laws Amending and Supplementing a Number of Articles of the Law on Complaints and Denunciations.

2. Pending a complaint settlement decision, the land recovery decision must still be complied with. In case a slate agency with complaint-settling competence concludes that land recovery is unlawful, the land recovery decision must cease to be implemented. The state agency which has issued the land recovery decision shall issue another decision annulling the land recovery decision and pay compensation for damage caused by the land recovery decision (if any). In case the state agency with complaint-settling competence concludes that land recovery is lawful, the person having land recovered shall abide by the land recovery decision.

Article 41. Implementation provisions

1. This Decree takes effect on October 1, 2009.

2. To annul the following regulations:

a/ Articles 10 and 12, contents of detailed land use planning and plans of hi-tech parks and economic zones under Articles 14, 30, 52, 125, 126, 127 and 141 of Decree No. 181/2004/ND-CP;

b/ Articles 3, 6, 10, 19 and 27; Clauses 1 of Articles 28, 32, 36, 39 and 48, of Decree No. 197/2004/ND-CP;

c/ Article 4 of Decree No. 142/2005/ND-CP of November 14, 2005, on the collection of land use levy and water surface rent;

TVL Consultant

d/ Clause 1, Article 2, and Clauses 4, 5 and 6, Article 4, of the Government's Decree No. 17/2006/ND-CP of January 27,2006, amending and supplementing a number of articles of the decrees guiding the Land Law, and Decree No. 187/2004/ND-CP on the transformation of state companies into joint-stock companies:

e/ Articles 43 and 48 thru 62 of the Government's Decree No. 84/2007/ND-CP of May 25, 2007, additionally providing for the issuance of land use right certificates, land recovery, exercise of land use rights, order of and procedures for compensation, support and resettlement upon land recovery by the State, and settlement of land-related complaints;

f/ Point 2, Clause 12, Article 1 of the Government's Decree No. 123/2007/ND-CP of July 27, 2007, amending and supplementing a number of articles of Decree No. 188/2004/ND-CP of November 16. 2004. on methods of determining land prices and price brackets of land of different categories.

4. The Ministry of Natural Resources and Environment shall guide the implementation of this Decree.

Ministers, heads of ministerial-level agencies, heads of government-attached agencies and chairpersons of provincial-level People's Committees shall implement this Decree.

ON BEHALF OF THE GOVERNMENT
PRIME MINISTER

Nguyen Tan Dung

TVL Consultant

DECREE No. 197/2004/ND-CP

COMPENSATION, SUPPORT AND RESETTLEMENT WHEN LAND IS RECOVERED BY THE STATE

THE GOVERNMENT	**SOCIALIST REPUBLIC OF VIET NAM**
No: 197/2004/ND-CP	**Independence - Freedom - Happiness**
	Ha Noi, day 03 month 12 year 2004

DECREE No. 197/2004/ND-CP OF DECEMBER 3, 2004 ON COMPENSATION, SUPPORT AND RESETTLEMENT WHEN LAND IS RECOVERED BY THE STATE

THE GOVERNMENT

Pursuant to the December 25, 2001 Law on Organization of the Government;

Pursuant to the November 26, 2003 Land Law;

At the proposal of the Finance Minister,

DECREES:

Chapter I

GENERAL PROVISIONS

Article 1.- Scope of regulation

1. This Decree provides for the compensation, support and resettlement when land is recovered by the State for defense and security purposes, for national interests, public interests and economic development purposes prescribed in Article 36 of the Government's Decree No. 181/2004/ND-CP of October 29, 2004 on the implementation of the Land Law.

2. For projects using official development assistance (ODA), if the compensation, support and resettlement requests of the donors are different from the provisions of this Decree, before concluding international agreements, the agencies managing the investment projects must report such to the Prime Minister for consideration and decision.

Where the international agreements which Vietnam has signed or acceded to contain provisions different from those of this Decree, the provisions of such international agreements shall apply.

3. Cases not falling within the scope of application of this Decree:

a/ Population communities build or embellish works in service of the communities' public interests with capital contributed by the people or supported by the State;

b/ Where land recovered by the State does not fall within the scope defined in Clause 1 of this Article.

Article 2.- Subjects of application

1. Domestic organizations, population communities, religious establishments, households and individuals, overseas Vietnamese, foreign organizations and individuals that are using land which is recovered by the State (hereinafter collectively referred to as persons who have land recovered).

2. Persons who have land recovered and suffer from damage of property attached to the recovered land shall receive land, property compensation, supports as well as be arranged with resettlement according to the provisions of this Decree.

3. The State encourages persons having land, property situated within the land areas to be recovered for use for the purposes defined in Clause 1, Article 1 of this Decree to voluntarily donate or present part or whole of their land, property to the State.

Article 3.- Payment of compensation and support and resettlement money

1. The State shall organize the compensation, support, resettlement and ground clearance:

a/ For organizations which are assigned land by the State without land use levy collection, compensation, support and resettlement money and funds for organizing the compensation, support and resettlement according to the provisions of this Decree shall be included in the projects' investment capital;

b/ Organizations and individuals that are assigned land by the State with land use levy collection or are leased land by the State shall have to pay in advance compensation, support, resettlement money and funds for organizing the compensation, support and resettlement according to the provisions of this Decree and have such money and funds subtracted from the payable land use levies or land rents;

c/ Foreign organizations and individuals, overseas Vietnamese investing in Vietnam shall not have to pay compensation, support, resettlement money; where they have paid such money, they shall have the paid money amounts subtracted from the payable land use levies or land rents.

2. Compensation, support and resettlement expenses shall be determined as a separate item in the projects' total investment capital.

Article 4.- Resettlement

When land users who have land recovered by the State under the provisions of this Decree must be relocated, they shall be resettled in one of the following forms:

1. Compensation with dwelling houses.

2. Compensation with new residential land.

3. Compensation with money for acquiring new residences.

Article 5.- Compensation, supports

Compensation, supports for land users who have land recovered by the State under the provisions of this

Decree are prescribed as follows:

1. Compensation or supports for the whole land area recovered by the State.

2. Compensation or supports for the existing property attached to land and for expenses invested in the land recovered by the State.

3. Supports for relocation, supports for life stabilization, supports for job change training and other supports for persons who have land recovered.

4. Supports for stabilization of production and life in the resettlement areas.

Chapter II

COMPENSATION FOR LAND

Article 6.- Compensation principles

1. If persons who have land recovered by the State meet all conditions prescribed in Article 8 of this Decree, they shall receive compensation; if they fail to meet all conditions for compensation, the People's Committees of the provinces or centrally-run cities (hereinafter referred collectively to as provincial-level People's Committees) shall consider and provide supports.

2. Persons who have land recovered shall be compensated with new land having the same use purpose; if there is no land for compensation, they shall receive compensation equal to the land use right value at the time of issuance of the recovery decisions; in case of compensation with new land or houses, if there is any difference in value, such difference shall be paid in cash.

3. Where land users who have land recovered by the State receive compensation while they have not yet fulfilled their land-related financial obligations towards the State according to law provisions, the money amounts for fulfilling such financial obligations shall be subtracted from the compensation, support money for payment to the State budget.

Article 7.- Cases where land is recovered without compensation

1. Land users fail to meet all conditions prescribed in Article 8 of this Decree.

2. Organizations which are assigned land by the State without land use levy collection or with land use levy collection but have paid levies which originate from the State budget; which are leased land by the State and have paid annual land rents; and which have been transferred the land use rights and have paid therefor money originating from the State budget.

3. The recovered land falls into one of the cases prescribed in Clauses 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 and 12, Article 38 of the 2003 Land Law.

For the recovered land prescribed in this Clause, the disposal of land use levies, land rents and property

built on such land shall comply with the provisions of Clause 3 of Article 34, and Article 35 of the Government's Decree No. 181/2004/ND-CP of October 29, 2004 on the implementation of the Land Law.

4. Agricultural land used by the population communities.

5. Agricultural land used by communes, wards or townships for public purposes.

6. Persons who have land recovered by the State meet one of the conditions prescribed in Article 8 of this Decree but fall into one of the cases prescribed in Clauses 1, 2, 3, 4 and 5 of this Article.

Article 8.- Conditions for compensation for land

Persons who have land recovered by the State shall receive compensation if they meet one of the following conditions:

1. Having the land use right certificates according to the provisions of land legislation.

2. Having the land assignment decisions of competent State bodies according to the provisions of land legislation.

3. Households, individuals that are using land in a stable manner, have certifications of the People's Committees of communes, wards or townships (hereinafter collectively referred to as commune-level People's Committees) that such land is dispute-free, and have one of the following papers:

a/ Land use right papers issued before October 15, 1993 by competent agencies in the process of implementing the land policies of the State of the Democratic Republic of Vietnam, the Provisional Revolutionary Government of the Republic of South Vietnam, and the State of the Socialist Republic of Vietnam;

b/ Provisional land use right certificates issued by competent State bodies or named in the land registries or cadastral registries;

c/ Lawful papers on the inheritance, donation of the land use rights or property attached to land; papers on the hand-over of gratitude houses attached to land;

d/ Papers on the transfer of land use rights, purchase and sale of dwelling houses attached to residential land, made before October 15, 1993, with the certifications of the commune-level People's Committees that the land was used before October 15, 1993;

e/ Papers on liquidation, sale of dwelling houses, purchase of dwelling houses attached to residential land according to law provisions;

f/ Papers issued by competent bodies of the former regimes to land users.

4. Households, individuals that are using land and have one of the papers stated in Clause 3 of this Article which bear the names of other persons and are enclosed with the land use right transfer papers signed by

the involved parties, but have not yet completed the land use right transfer procedures by the time of issuance of the land recovery decisions, and now have certifications of the commune-level People's Committees that such land is dispute-free.

5. Households, individuals that are using land, have local permanent residence registrations and are directly engaged in agricultural production, forestry, aquaculture or salt making in mountainous areas or islands with difficult socio-economic conditions, and now have certifications of the commune-level People's Committees of the places where the land exists that they are using land in a dispute-free and stable manner.

6. Households, individuals that are using land without the papers prescribed in Clauses 1, 2 and 3 of this Article but has used such land stably since before October 15, 1993 and now have certifications of the commune-level People's Committees that such land is dispute-free.

7. Households, individuals that are allowed to use land under the executed judgments or decisions of people's courts, judgment execution decisions of judgment-executing agencies or land dispute settlement decisions of competent State bodies.

8. Households, individuals that use land without the papers prescribed in Clauses 1, 2 and 3 of this Article but have used such land from October 15, 1993 to the time of issuance of the land recovery decisions during which they have not violated any plannings; have not encroached upon the corridors for protection of works publicly announced and demarcated by competent authorities; which is not illegally encroached land, and have certifications of the commune-level People's Committees of the places where exists the to be-recovered land that such land is dispute-free.

9. Households, individuals that are using land which was covered under the State's management decisions in the process of implementing the State's land policies but has, in fact, not yet been managed by the State and has been used by such households or individuals.

10. Population communities that are using land on which exist works being communal houses, temples, pagodas, shrines, ancestral worshiping halls or family line worshiping temples and have certifications of the commune-level People's Committees of the places where exists the to be-recovered land that such land is used commonly for the communities and dispute-free.

11. Organizations using land in the following cases:

a/ Land has been assigned by the State with land use levy collection but the paid land use levies do not originate from the State budget;

b/ Land has been transferred from lawful land users but the money paid therefor does not originate from the State budget;

c/ Land being used has a lawful origin from households or individuals.

Article 9.- Land prices for compensation calculation and remaining expenses invested in land

1. Land prices for compensation calculation are land prices set for the purpose for which the land in question is being used at the time of issuance of land recovery decisions and publicized by the provincial-level People's Committees in accordance with the Government's regulations; compensation shall not be made according to the price of land set for the new purpose to be shifted to.

2. Cases of delayed compensation are prescribed as follows:

a/ If delays in compensation are caused by agencies or organizations responsible for compensation and the land prices at the time of compensation publicized by the provincial-level People's Committees are higher than those at the time of issuance of the recovery decisions, compensation shall be made at the land prices at the time of payment of compensation money; if the land prices at the time of compensation are lower than those at the time of issuance of the recovery decisions, compensation shall be made at the land prices at the time of issuance of the recovery decisions;

b/ For delays in compensation caused by persons who have land recovered, if the land prices at the time of compensation are lower than those at the time of issuance of the recovery decisions, compensation shall be made at the land prices at the time of compensation; if the land prices at the time of compensation are higher than those at the time of issuance of the recovery decisions, compensation shall be made at the land prices at the time of issuance of the recovery decisions.

3. Remaining expenses invested in land mean expenses actually invested by land users in their land for use for the permitted use purposes, including: remaining prepaid land rents; expenses for ground fill-up and some other directly related expenses with grounds evidencing that they have been invested in land, which, by the time of recovery of land by the State, have not yet been recovered.

Article 10.- Compensation, supports for agricultural land of households, individuals

1. Households, individuals using agricultural land to be recovered by the State shall be compensated with land with the same use purpose; if there is no land for compensation, they shall receive monetary compensation calculated at the price of land having the same use purpose as prescribed in Clause 1, Article 9 of this Decree.

2. For agricultural land lying intermixedly with residential areas, and garden and pond land lying adjacent to residential areas, apart from compensation at the price of agricultural land having the same use purpose, monetary supports are also provided; the prices for calculation of supports shall be equal to between 20% and 50% of the prices of adjacent residential land; the specific support levels shall be decided by the provincial-level People's Committees to suit the local realities.

3. Where compensation is made in the form of assignment of new land priced lower than the price of the recovered land, apart from being assigned new land, persons who have land recovered shall also receive monetary compensation equal to the difference value; where compensation is made in the form of assignment of new land priced higher than the price of the recovered land, compensation shall be equal to the land use right value of the recovered land.

4. For households, individuals using agricultural land in excess of the prescribed limit, when their land is recovered, compensation shall be made as follows:

a/ Where the land areas in excess of the prescribed limit are those inherited, donated or transferred from other persons, are reclaimed under the plannings approved by competent State bodies, compensation shall be paid therefor;

b/ For land areas in excess of the prescribed limit, which do not fall into the cases prescribed at Point a of this Clause, compensation shall only be paid for remaining expenses invested in land, but not for such land areas.

5. For households, individuals currently using land assigned by State-owned agricultural or forestry farms on a contractual basis for use for agricultural, forestry, aquaculture purposes (excluding land under special-use forests and protective forests), if their land is recovered by the State, they shall receive compensation only for remaining expenses invested in land, but not for the land, and supports according to the following provisions:

a/ Supports for households, individuals that receive land on a contractual basis and are public employees or workers of State-owned agricultural or forestry farms, who are working or have retired, have stopped working for loss of working capacity or have quit their jobs and enjoyed allowances and are directly engaged in agricultural production or forestry; households, individuals that receive land on a contractual basis and are directly engaged in agricultural production as their major source of livelihood.

The highest level of monetary support shall be equal to the price of land to be compensated, calculated on the basis of the actually recovered land area which shall, however, not exceed the local agricultural land assignment limits; the provincial-level People's Committees shall decide on the specific support levels to suit the local realities.

b/ Where households, individuals receive land on a contractual basis but are other than the subjects specified at Point a of this Clause, they shall only receive compensation for remaining expenses invested in land.

c/ When agricultural land commonly used by State-owned agricultural or forestry farms is recovered by the State, compensation shall only be paid for remaining expenses invested in land if they do not originate from the State budget, but not for the land.

6. For households, individuals that use agricultural land to be recovered by the State but do not meet the conditions for compensation prescribed in Article 8 of this Decree, if they are directly engaged in agricultural production as their main source of livelihood, the People's Committees of competent levels shall consider and assign them new land, as suitable to the local conditions.

7. Where the recovered land is agricultural land belonging to the public land fund of a commune, ward or township, compensation shall not be paid for such land but the renters of such land shall receive compensation for remaining expenses invested in land.

Article 11.- Compensation for non-agricultural land (excluding residential land) of households, individuals

1. For land which is used as ground for building non-agricultural production and business establishments of households or individuals and originates from residential land already assigned for use in a stable and

permanent manner or meets all conditions for being granted the land use right certificates, compensation shall be paid at the residential land price when such land recovered by the State.

2. Households and individuals using non-agricultural land for a definite term, which they have been transferred, inherited, donated, or assigned by the State with land use levy collection shall receive compensation at the non-agricultural land price; where they use land leased by the State or commune-level People's Committees according to their competence, they shall receive compensation for remaining expenses invested in land when such land is recovered by the State.

Article 12.- Compensation for agricultural, non-agricultural land of organizations

1. For organizations that are using agricultural and/or non-agricultural land which has been assigned by the State, and have paid land use levies therefor, or which has been transferred from lawful land users while the paid land use levies therefor or money paid for the land use right transfer do not originate from the State budget, they shall receive compensation when such land is recovered by the State.

2. For organizations that are using land leased or assigned by the State and do not have to pay land use levies or have paid land use levies which originate from the State budget, they shall not receive compensation for such land when it is recovered by the State but shall receive compensation for remaining expenses invested in land if such expenses do not originate from the State budget.

3. Establishments of religious organizations that are using land in a stable manner, which has been assigned by the State without land use levy collection or has been leased by the State, shall receive compensation for remaining expenses invested in land but not for such land.

Article 13.- Compensation for non-agricultural land being residential land

1. If users of residential land must be relocated when their land is recovered by the State, they shall receive compensation with new residential land, dwelling houses in resettlement areas or monetary compensation if they so request, as suitable to the local realities.

2. The new residential land area compensated for persons who have land recovered shall not exceed the local residential land assignment limits; where the recovered residential land area is larger than the residential land assignment limit, the provincial-level People's Committees shall base themselves on the local land funds and the numbers of members of the households whose land is recovered to consider and decide to assign additional residential land to the persons who have land recovered provided that the total compensated land area must not exceed the recovered land area.

Article 14.- Handling of some specific cases of residential land

1. After their residential land is recovered by the State, if users still have some remaining residential land area, which is smaller than the residential land assignment limit prescribed by the localities, competent State bodies must guide them to use such remaining land area according to the detailed urban construction planning and the rural population spot planning; if the persons who have land recovered request the State to recover also the remaining land area, competent State bodies shall recover such land for use according to the detailed urban construction planning and the rural population spot planning.

2. When their residential land is recovered by the State, if users are not entitled to compensation with land and have no other residences, the competent People's Committees shall consider and allow them to purchase or lease dwelling houses or assign new residential land to them; the persons who are leased houses or purchase houses must pay money for house purchase or house rents, pay land use levies according to regulations.

Article 15.- Compensation for residential land for land use right co-users

1. For organizations, households or individuals that are using common land and have the rights to co-use such land, if their land is recovered by the State, they shall each receive compensations based on the land areas under their respective use rights; if there are no papers determining land areas under the exclusive use rights of any organizations, households or individuals, common compensation shall be paid to the land use right co-users.

2. The provincial-level People's Committees shall guide the division of monetary compensation for residential land of condominiums to land use right co-users in their localities.

Article 16.- Compensation for land lying within safety corridors when building public works with safety protection corridors

1. When land lying within safety protection corridors is recovered by the State for the building of public works with safety protection corridors, compensation or supports shall be paid according to the provisions of this Decree.

2. Where land lying with safety corridors is not recovered by the State, compensation shall be paid for damage caused by the restricted usability of such land and for damage of property attached thereto as follows:

a/ If the land use purpose is changed, monetary compensation equal to the land use right value difference shall be paid;

b/ If the land use purpose is not changed but the land usability is restricted, monetary compensation equal to the actual damage level shall be paid. The level of compensation for actual damage shall be prescribed by the provincial-level People's Committees on a case-by-case basis;

c/ If dwelling houses, other construction works and other property lying within the safety corridors are cleared up, compensation shall be pad according to the actual damage level.

Article 17.- Handling of cases where organizations have their land recovered without compensation

For organizations having their land recovered without compensation prescribed in Clause 2, Article 12 of this Decree, if they must be relocated, they shall receive monetary supports under investment projects approved by competent authorities; the maximum support level shall not exceed the level of compensation for recovered land paid by the organizations or individuals that are assigned or leased land by the State.

Chapter III

COMPENSATION FOR PROPERTY

Article 18.- Principles for compensation for property

1. Owners of property attached to land which is recovered by the State shall receive compensation when their property suffers from damage.

2. Owners of property attached to land which is recovered by the State but is not eligible for compensation shall receive compensation or supports for their property on a case-by-case basis.

3. Houses, other works attached to land, which are built after the land use plannings and plans are publicized and without permission of competent State bodies, shall not be compensated.

4. Houses, other works attached to land, which are built after July 1, 2004 but, at the time of building, run against the land use purpose determined in the approved land use planning and plan, shall not be compensated.

5. Property attached to land, which is created after the land recovery decisions are publicized, shall not be compensated.

6. For systems of machinery, production chains which can be disassembled and removed, compensation shall be only paid for disassembly, transport and re-assembly expenses and damage caused in the process of disassembly, transport and/or re-assembly; the compensation level shall be prescribed by the provincial-level People's Committees in accordance with current legislation and to suit the local realities.

Article 19.- Compensation for houses, works built on land

1. For dwelling houses, works in service of the daily life of households or individuals, compensation equal to the value of newly built houses, works with equivalent technical standards promulgated by the Construction Ministry shall be paid. The value of newly constructed houses, works shall be calculated by multiplying the construction acreage of houses, works by the new construction unit prices of houses, works, which are prescribed by the provincial-level People's Committees according to the Government's regulations.

2. For houses, construction works other than those prescribed in Clause 1 of this Article, compensation shall be paid at the following level:

Level of compensation for houses, works	=	Existing value of damaged houses, works	+	A sum of money calculated as a percentage of the existing value of houses, works

The existing value of damaged houses, works is determined by multiplying the percentage of the remaining quality of such houses, works by the value of newly built houses, works with equivalent technical standards promulgated by the Construction Ministry.

A sum of money calculated as a percentage of the existing value of houses. works shall be prescribed by the provincial-level People's Committees but the maximum compensation level shall not exceed 100% of the value of newly built houses, works with technical standards equivalent to those of damaged houses, works.

For technical infrastructure works, the compensation level shall be equal to the value of newly built works with equivalent technical standards promulgated by the Construction Ministry; compensation shall not be paid if the works are no longer in use.

3. For houses, other construction works which have been dismantled in part with the remaining part being unusable, compensation shall be paid for the whole houses, works; for houses, other construction works which have been dismantled in part but still exist with the remaining part being usable, compensation shall be paid for the value of the dismantled part and for expenses for repair and improvement of the remaining part up to the technical standards of the houses, works before being dismantled.

4. Property attached to land which falls into one of the cases prescribed in Clauses 4, 6, 7 and 10 of Article 38 of the 2003 Land Law shall not be compensated.

5. Property attached to land which falls into one of the cases prescribed in Clauses 2, 3, 5, 8, 9, 11 and 12, Article 38 of the 2003 Land Law shall be handled according to the provisions of Article 35 of the Government's Decree No. 181/2004/ND-CP of October 29, 2004 on the implementation of the Land Law.

Article 20.- Handling of cases of specific compensation and supports for houses, works

1. Houses, other works which are built with permission on land meeting all compensation conditions prescribed in Article 8 of this Decree shall be compensated according to the provisions of Article 19 of this Decree.

2. Houses, other works which are built without permission shall, depending on the extent and nature of legality of land, houses and works, be compensated or supported according to the following provisions:

a/ Houses, other works built on land meeting all compensation conditions prescribed in Article 8 of this Decree shall be compensated according to the provisions of Article 19 of this Decree;

b/ For houses, other works built on land failing to meet all compensation conditions prescribed in Article 8 of this Decree but, at the time of building, there were no land use plannings and plans publicized by competent authorities, or built in line with the land use planning and plan without encroaching upon the work protection corridors, supports equal to no more than 80% of the compensation level prescribed in Article 19 of this Decree shall be provided;

c/ Houses, other works built before July 1, 2004 on land failing to meet all compensation conditions prescribed in Article 8 of this Decree and in violation of the publicized land use planning and plan and placed landmarks or in encroachment upon the demarcated work protection corridors shall not be compensated; in special cases, the provincial-level People’s Committees may consider to provide supports on a case-by-case basis.

3. For houses, other works built on land failing to meet all compensation conditions prescribed in Article 8 of this Decree and, at the time of building, competent State bodies already issued notices banning such building, neither compensation nor support shall be provided; persons having such illegally built works shall be forced to dismantle such works or bear dismantlement expenses if competent agencies organize the dismantlement.

Article 21.- Compensation for houses, works to persons currently using State-owned dwelling houses

1. For persons currently using State-owned dwelling houses (rented houses or houses self-managed by organizations) which are situated within the to be-recovered land areas and must be dismantled, the current tenants shall not receive compensation for the areas of State-owned dwelling houses and the illegally extended areas but shall receive compensation for expenses for self-renovation, repair and upgrading at the levels prescribed by the provincial-level People's Committees.

2. Persons currently using State-owned dwelling houses which are dismantled may rent dwelling houses in the resettlement areas; new rented areas in the resettlement areas shall be equal to old rented areas; house rent rates shall be those applicable to State-owned dwelling houses; rented houses in the resettlement areas shall be sold by the State to the current tenants according to the Government's regulations on sale of State-owned dwelling houses to current tenants; in special cases where there are no resettlement houses to be arranged for them, monetary supports equal to 60% of the land value and 60% of the value of currently rented houses shall be provided for seeking for new residences.

Article 22.- Compensation for relocation of graves

For the relocation of graves, compensation shall be paid for expenses for land, digging, exhumation, moving, re-building and other directly related reasonable expenses. The provincial-level People's Committees shall specify the compensation levels suitable to the local practices and realities.

Article 23.- Compensation for cultural works, historical relics, churches, communal houses, pagodas, shrines

For projects involving the recovery of land on which exist cultural works, historical relics, churches, communal houses, pagodas or shrines which must be relocated, the compensation for centrally managed works and locally managed works shall be decided by the Prime Minister and the provincial-level People's Committee presidents respectively.

Article 24.- Compensation for cultivated plants and reared animals

1. The level of compensation for annual trees shall be equal to the value of the output of their crop. The value of the output of a crop shall be calculated on the basis of the productivity of the biggest crop in the last three years of the major cultivated tree in the locality and the average price at the time of land recovery.

2. The level of compensation for perennial trees shall be equal to the existing value (exclusive of the land use right value) of the orchard, calculated at the local price at the time of land recovery.

3. For unharvested crops which may be moved to elsewhere, compensation for expenses for moving and

for actual damage from relocation and re-planting shall be paid.

4. Forest trees planted with the source of State budget capital, natural forest trees assigned to organizations and households for growing, management, tending and protection, compensation for the value of the actual damage to the gardens shall be paid; monetary compensation shall be divided to forest managers, tenders and keepers according to law provisions on forest protection and development.

5. For reared animals (in aquaculture), compensation shall be paid as follows:

a/ For reared animals that have reached the harvest time by the time of land recovery, compensation shall not be paid;

b/ For reared animals that have not yet reached the harvest time by the time of land recovery, compensation shall be paid for actual damage caused by premature harvest; where they can be moved elsewhere, compensation for expenses for moving and for damage therefrom; the specific compensation levels shall be prescribed by the provincial-level People's Committees to suit the realities.

Article 25.- Disposal of money compensated for State-owned property

Organizations that have their land recovered by the State, suffer from damage to property assigned by the State to them for management and use or must move to new locations may use money compensated for their property for investment in their new locations under investment projects approved by competent authorities.

Article 26.- Compensation to laborers for their job stoppage

If economic organizations, registered production and business households employing laborers under labor contracts have to stop production and business due to land recovery by the State, laborers shall receive compensation according to the job stoppage allowance regime prescribed in Clause 3, Article 62 of the Labor Code; the subjects entitled to compensation shall be laborers defined at Point a and Point b, Clause 1, Article 27 of the Labor Code; the period for compensation calculation shall be the period of production and business stoppage but must not exceed 6 months.

Chapter IV

SUPPORT POLICIES

Article 27.- Relocation supports

1. If households must be relocated within a province or city or to another province or city when the State recovers land, they shall each receive a support of VND 3,000,000 at most or VND 5,000,000 at most respectively; the specific support level shall be prescribed by the provincial-level People's Committees.

2. If organizations that meet all conditions for compensation for land and property upon land recovery must be relocated; they shall receive supports for all relocation, dismantlement and installation expenses actually incurred.

3. If persons who have their residential land recovered and have no other residences; pending the time of creating new residences (arrangement for resettlement), they shall be arranged to live in makeshift shelters or receive monetary supports for renting dwelling houses; the specific periods and support levels shall be prescribed by the provincial-level People's Committees to suit the local realities.

Article 28.- Supports for life stabilization and production stabilization

1. When households, individuals directly engaged in agricultural production have over 30% of their assigned agricultural land areas recovered, they shall receive life stabilization supports for 3 months if they must not be relocated and for 6 months if they must be relocated; where they must be relocated to places with difficult or specially difficult socio-economic conditions, they shall receive supports for 12 months at most. The level of monetary support per household member per month shall be equivalent to 30 kg of rice, calculated at the average local price.

2. When economic organizations or registered production and business households have to stop production and business when their land is recovered by the State, they shall receive compensation of no more than 30% of one year's after-tax incomes, calculated according to the average level of the last three years, which is certified by the tax office; the specific support levels shall be prescribed by the provincial-level People's Committees to suit the local realities.

Article 29.- Supports for job change and job creation

1. If households, individuals directly engaged in agricultural production have over 30% of their assigned agricultural land areas recovered, they shall receive supports for job change if they are still within the working age; the specific support levels shall be prescribed by the provincial-level People's Committees to suit the local realities.

2. The job change training support shall mainly take the form of sending for job training at vocational training establishments.

Article 30.- Supports for current tenants of non-State-owned houses

1. If households, individuals currently renting non-State-owned dwelling houses must dismantle their houses or must be relocated when the State recovers land, they shall receive supports equal to the level prescribed in Clause 1, Article 27 of this Decree for relocation.

2. Basing themselves on the local realities, the provincial-level People's Committees shall provide life stabilization and production stabilization supports for households and individuals.

Article 31.- Supports upon recovery of public land of communes, wards or townships

Where the recovered land belongs to public land funds of communes, wards or townships, supports shall be provided; the highest support level can be equal to the compensation level; the specific support levels shall be prescribed by the provincial-level People's Committees; monetary supports shall be remitted into the State budget and incorporated into the annual budget estimates of communes, wards or townships; monetary supports shall only be used for investment in building infrastructural works, for public interests of

communes, wards or townships.

Article 32.- Other supports

Apart from the supports prescribed in Articles 27, 28, 29, 30 and 31 of this Decree, basing themselves on the local realities, the provincial-level People's Committee presidents shall decide on other supporting measures to stabilize life and production of persons who have land recovered; special cases shall be submitted to the Prime Minister for decision.

Chapter V

RESETTLEMENT

Article 33.- Formulation and implementation of resettlement projects

1. On the basis of local socio-economic development plans as well as land use plannings and plans already approved by competent authorities, the provincial-level People's Committees shall have to formulate and implement resettlement projects to ensure resettlement for persons who have land recovered and must be relocated.

2. The project formulation and resettlement area construction shall comply with current regulations on investment and construction management.

Article 34.- Resettlement arrangement

1. Agencies (organizations) that are assigned by the provincial-level People's Committees to arrange resettlement must inform every household that has land recovered and must be relocated of the tentative resettlement arrangement plans and publicly post up these plans at their headquarters, at the offices of the commune-level People's Committees of the localities where exists the recovered land and in the resettlement areas 20 days before such resettlement plans are approved by competent State bodies; the contents of such a notice include:

a/ Locations, sizes of the resettlement land fund and house fund, design, acreage of each land plot, apartment, resettlement land price, house price;

b/ Planned arrangement of households in the resettlement area.

2. To prioritize on-spot resettlement for persons who have land recovered in the areas covered by the resettlement projects; prioritize convenient positions for households that were the first in making ground clearance, households having convenient positions in old places of residence, households being social policy beneficiaries.

3. To create condition for households that agree to move to resettlement areas to look through the resettlement areas and publicly discuss the planned arrangement prescribed in Clause 1 of this Article.

Article 35.- Compulsory conditions on resettlement areas

1. Resettlement areas must be built in line with land use plannings and plans, construction plannings as well as construction standards and rules.

2. Resettlement areas must be commonly used for many projects.

3. Before residential land is arranged for households, individuals, comprehensive infrastructure must be built in resettlement areas to ensure that users have the same or better conditions compared with their old places of residence.

Article 36.- Measures to support production and life in resettlement areas

Basing themselves on the local realities, the provincial-level People's Committees shall decide on measures and specific levels of support for stabilizing production and life in resettlement areas, including:

1. Supporting plant seeds and animal breeds for the first agricultural production crop, agricultural promotion, forestry promotion, plant protection, veterinary services, cultivation, husbandry and professional techniques for production, business, industrial and trading services.

2. Supports for creating some trades and occupations in resettlement areas, which are suitable to laborers, particularly female laborers.

Article 37.- Rights and obligations of persons who have land recovered and must be relocated

1. Rights:

a/ To register in writing to move to resettlement areas;

b/ To be given priority to register the residence status for themselves, other family members who move to new residences and to transfer family members of school age to new schools;

c/ To refuse to move to resettlement areas which fail to ensure the conditions already notified and publicly posted up;

d/ To be provided house design models free of charge.

2. Obligations:

a/ To move to resettlement areas according to the deadline set by competent State bodies;

b/ To build houses, works according to planning and fulfill other obligations according to law provisions;

c/ To pay money for purchase of dwelling houses or land use levies according to law provisions.

Article 38.- Resettlement for special projects

If due to investment projects decided by the Government or the National Assembly, the entire population

communities must be relocated, affecting their life, economy, society and traditional culture, on a case-by-case basis, the Prime Minister shall decide on or submit to the Government for consideration and decision special resettlement policies with the applicable highest support level, i.e. supports for all expenses for creation of new resettlement areas, building of dwelling houses, improvement of crop fields, construction of socio-economic infrastructure, supports for life and production stabilization and other supports.

Chapter VI

ORGANIZATION OF IMPLEMENTATION

Article 39.- Assignment of compensation, support and resettlement tasks

1. Basing themselves on the local realities, the provincial People's Committees shall assign the compensation, support and resettlement work to:

- The compensation, support and resettlement councils of rural districts, urban districts, towns and provincial cities (collectively referred to as the district level);

- Land fund development organizations.

2. A district-level compensation, support and resettlement council shall have a People's Committee leader as its chairman and the following members:

- A finance agency's representative as its vice chairman;

- The investor as a standing member;

- A natural resources and environment agency's representative as member;

- A representative of the commune-level People's Committee of the place where land is recovered as member;

- One or two representatives of households having land recovered;

A number of other members shall be decided by the compensation, support and resettlement council chairman to suit the local realities.

Article 40.- Responsibilities of compensation, support and resettlement councils

1. The compensation, support and resettlement councils shall assist the People's Committees of the same level in making, and organizing the implementation of, compensation, support and resettlement arrangement plans; work on the collective principle and decide by majority; where the numbers of votes for and against are equal, the opinion of the side joined by the council chairman shall be followed.

2. Responsibilities of council members:

a/ The council chairman shall direct the council members to make, submit for approval and organize the implementation of, the compensation, support and resettlement plan;

b/ The investor shall be responsible for assisting the council chairman in making the compensation, support and resettlement plan, ensuring sufficient funds for timely payment of compensation, support and resettlement money;

c/ Representatives of persons who have land recovered shall be responsible for reflecting the aspirations of persons who have land recovered, persons who must be relocated; mobilizing persons who have land recovered to move and clear the ground according to schedule;

d/ Other members shall perform the tasks as assigned and directed by the council chairman, suitable to their respective branches.

3. The compensation, support and resettlement councils shall be responsible for the accuracy and rationality of inventory statistics, the legality of land and property eligible or ineligible for compensation, supports in the compensation, support and resettlement plans.

Article 41.- Expertise of compensation, support and resettlement plans of projects

1. Expertise of compensation, support and resettlement plans in the following cases:

a/ Recovery of land related to two or more rural districts, urban districts, towns, provincial cities;

b/ Compensation, support and resettlement plans of the projects approved by the provincial-level People's Committees.

2. Contents to be expertized include:

a/ The application of compensation and support policies of the projects;

b/ The application of land prices, property prices to compensation calculation;

c/ Resettlement arrangement plans.

3. The provincial/municipal Finance Services shall assume the prime responsibility for, and coordinate with, the concerned agencies as may be appropriate to the characteristics of each project in, expertising the compensation, support and resettlement plans.

In case of necessity, the provincial-level People's Committee presidents shall decide to set up an expertising council having the provincial/municipal Finance Service director as its chairman.

4. The expertise shall last for no more than 15 working days, counting from the date of receipt of the compensation, support and resettlement plans of the projects; past this time limit, if the expertising agencies give no opinions, the presidents of the People's Committees of competent levels shall approve the plans.

5. The compensation, support and resettlement plans of the projects other than those prescribed in Clause 1 of this Article shall not be expertised.

6. After obtaining the opinions of the expertising agencies, the investors shall assist the compensation, support and resettlement councils in improving the compensation, support and resettlement plans for submission to competent State bodies for approval.

Article 42.- Agreement on compensation, support

Where the persons who are assigned or leased land or land fund development organizations manage to reach agreement with the persons who have land recovered on the compensation, support levels in accordance with this Decree, such agreement shall be followed; the State shall not organize, effect the payment of compensation, supports.

Article 43.- Responsibilities of People's Committees at all levels

1. The provincial-level People's Committees shall have the responsibilities:

a/ To direct, organize, propagate and mobilize all organizations and individuals concerning compensation, support and resettlement policies and ground clearance according to the land recovery decisions of competent State bodies;

b/ To direct the provincial/municipal services, departments, branches and district-level People's Committees:

- To draw up resettlement and resettlement area plans in service of the land recovery;

- To draw up compensation, support and resettlement plans according to their competence;

c/ To approve or assign the district-level People's Committees to approve compensation, support and resettlement plans;

d/ To approve land prices; promulgate the property price tables for compensation calculation; prescribe support levels and supporting measures according to their competence; resettlement arrangement plans, job change training plans according to their assigned competence;

e/ To direct the concerned agencies to settle citizens' complaints, denunciations related to compensation, support and resettlement according to their law-prescribed competence;

f/ To guarantee impartiality and equity when considering and deciding on the compensation, support and resettlement when land is recovered by the State according to their competence prescribed in this Decree;

g/ To decide or assign the district-level People's Committees to apply coercion to cases of deliberately failing to abide by the State's land recovery decisions according to their competence;

h/ To direct the examination and handling of violations in the compensation, support and resettlement

domain.

2. The district-level People's Committees of the places where land is recovered shall have the responsibilities:

a/ To direct, organize, propagate and mobilize all organizations and individuals concerning compensation, support and resettlement policies and ground clearance according to the land recovery decisions of competent State bodies;

b/ To direct the compensation, support and resettlement councils of the same level to draw up, and organize the implementation of, the compensation, support and resettlement plans; approve the compensation, support and resettlement plans according to the responsibility assignment by the provincial-level People's Committees;

c/ To coordinate with the provincial/municipal services, departments and branches, organizations and investors in executing investments projects to build and plans to create resettlement areas in their localities according to the assignment of the provincial-level People's Committees;

d/ To settle citizens' complaints, denunciations related to compensation, support and resettlement according to their assigned competence; issue coercive decisions and organizing coercion in the cases falling under their competence; coordinate with the functional agencies in organizing coercion according to the decisions of competent bodies.

3. The commune-level People's Committees shall have the responsibilities:

a/ To organize propaganda on the land recovery purposes, compensation, support and resettlement polices of the projects;

b/ To coordinate with the compensation, support and resettlement councils in certifying land and property of persons who have land recovered;

c/ To join in, and create conditions for, the payment of compensation and support money to, and arrange resettlement for, persons who have land recovered, and create conditions for the ground clearance.

Article 44.- Responsibilities of provincial-level services, departments and branches

1. The Finance Services shall have the responsibilities:

a/ To assume the prime responsibility for, and coordinate with, the concerned agencies in, submitting to the provincial People's Committees for approval land prices, property price tables (not including prices of houses and other construction works) for compensation calculation, to the provincial-level People's Committees for decision support levels and support and resettlement measures in localities;

b/ To assume the prime responsibility for the expertising work prescribed in Article 41 of this Decree;

c/ To inspect the payment of compensation, support money and expenses for the organization of

compensation, support and resettlement in their localities.

2. The Planning and Investment Services shall have the responsibility to guide and inspect the formulation and execution of investment projects.

3. The Construction Services and the Architecture Planning Services shall have the responsibilities:

a/ To guide the identification of the size, acreage, legality or illegality of construction works attached to land to be recovered, serving as the basis for the calculation of compensation and supports for each subject;

b/ To determine the prices of houses and construction works attached to land for compensation calculation and submit them to the People's Committees of the same level for approval;

c/ To assume the prime responsibility for, and coordinate with the functional agencies in, determining the positions and sizes of resettlement areas in accordance with the general development plannings of localities, submit them to competent State bodies for approval.

4. The Natural Resources and Environment Services shall have the responsibilities:

a/ To guide the determination of land acreages, categories, grades and compensation conditions, land ineligible for compensation when it is recovered by the State;

b/ To guide the determination of land areas eligible or ineligible for compensation; compensation or support levels for each land user who has land recovered, serving as the basis for the calculation of compensation and support for each subject;

c/ To assume the prime responsibility for, and coordinate with the Planning and Investment Services and the Construction Services in, deciding on the area of land to be recovered for each project.

Article 45.- Responsibilities of organizations assigned to perform compensation, support and resettlement tasks

1. To draw up plans on compensation, support and resettlement and plans on organization of compensation, support and resettlement; then submit them to competent authorities for approval according to the regulations of the provincial-level People's Committees, take responsibility for the accuracy and policy conformity of compensation, support and resettlement plans.

2. To give guidance and respond to land users' inquiries on matters related to compensation, support and resettlement.

3. Other law-prescribed tasks as according to the regulations of the People's Committees of the provinces and centrally-run cities.

Article 46.- Responsibilities of the Finance Ministry, the Planning and Investment Ministry, the Construction Ministry and the Natural Resources and Environment Ministry

1. Responsibilities of the Finance Ministry:

a/ To guide and inspect the implementation of compensation, support and resettlement policies;

b/ To assume the prime responsibility for, and coordinate with the concerned branches in, guiding the handling of problems arising in the determination of land prices and property prices, and compensation, support policies in the compensation, support and resettlement work at the requests of the provincial-level People's Committees.

2. Responsibilities of the Planning and Investment Ministry: To guide and examine the formulation and execution of resettlement projects according to law provisions on investment and construction management.

3. Responsibilities of the Construction Ministry:

a/ To guide and inspect the determination of the legality of houses, other construction works for compensation calculation; guide the formulation of resettlement area construction plannings, standards of houses and construction works in resettlement areas;

b/ To guide and inspect the determination of the prices of houses and other construction works for compensation, support and resettlement according to its assigned powers.

4. Responsibilities of the Natural Resources and Environment Ministry:

a/ To inspect the observance of specific land use plannings and plans by each investment project; determine land users to be eligible for compensation, support or ineligible for compensation, serving as the basis of compensation and support calculation; grant land use right certificates to resettlers;

b/ To provide for and guide the management of land in resettlement areas.

Article 47.- Coercive execution of land recovery, ground clearance decisions

1. The People's Committees at all levels shall coordinate with political organizations, socio-political organizations and mass organizations in mobilizing persons who have land recovered to voluntarily execute land recovery and/or ground clearance decisions. Where, though compensation, support and resettlement regulations have been properly implemented, the persons who have land recovered deliberately fail to execute land recover decisions, the land recovery decision-issuing agencies shall issue coercion decisions and organize coercion according to law provisions.

2. Basing themselves on the local realities, the provincial-level People's Committees shall assign or authorize the district-level People's Committees to issue coercion decisions and organize coercion.

Article 48.- Expenses for organization of compensation, support and resettlement

1. Organizations responsible for organizing compensation, support and resettlement shall have to make cost estimates for this work for every project as follows:

a/ For expenses for which the limits, criteria and unit prices have been prescribed by competent State bodies, current regulations shall be complied with;

b/ For expenses for which there are no or not yet limits, criteria and unit prices, cost estimates shall be made to suit the characteristics of each project and local realities;

c/ For expenses for printing materials, stationery, car petrol, logistics and other amounts servicing the managerial apparatus, they shall be estimated according to each project's actual demands.

2. Funds for ensuring the organization of compensation, support and resettlement shall be equal to no more than 2% of, and deducted from, the total compensation and support funds of the projects; the specific levels shall be decided by the provincial-level People's Committees to suit the local realities and depend on the size, nature and characteristics of each type of project; the spending, payment and settlement shall comply with law provisions.

Article 49.- Complaints and settlement thereof

If persons who have land recovered disagree with compensation, support and resettlement decisions, they may lodge complaints according to law provisions. The responsibility for settling complaints, statute of limitations for lodging complaints and order of settling complaints shall comply with Article 138 of the 2003 Land Law and Articles 162, 263 and 164 of the Government's Decree No. 181/2004/ND-CP on the implementation of the Land Law.

Pending the settlement of their complaints, persons who have land recovered must still abide by land recovery decisions, hand over their land according to plan and deadline already decided by competent State bodies.

Chapter VII

IMPLEMENTATION PROVISIONS

Article 59.- Implementation effect

1. This Decree takes effect 15 days after its publication in the Official Gazette.

2. This Decree replaces the Government's Decree No. 22/1998/ND-CP of April 24, 1998 on damage compensation when the State recovers land for defense and security purposes, national interests, public interests. All previous regulations on compensation, support and resettlement when the State recovers land, which are contrary to this Decree, are hereby annulled.

For projects, project items that have completed the compensation, support and resettlement work; that have approved the compensation, support and resettlement plans or are making payments for compensation, support and resettlement according to the plans approved before the effective date of this Decree, the approved plans shall be implemented without application of, or adjustment according to, the provisions of this Decree.

Article 51.- Implementation responsibility

The Finance Ministry shall assume the prime responsibility for, and coordinate with the Natural Resources and Environment Ministry and the Construction Ministry in, guiding the implementation of this Decree.

The ministers, the heads of the ministerial-level agencies, the heads of the Government-attached agencies, the presidents of the People's Committees of the provinces and centrally-run cities, land-using organizations, households and individuals shall have to implement this Decree.

On behalf of the Government
Prime Minister
PHAN VAN KHAI

THE GOVERNMENT

PRIME MINISTER

(Đã ký)

Phan Van Khai