

PHẦN VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Số: 23/2019/QĐ-UBND

Bình Định, ngày 04 tháng 6 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định chính sách bồi thường hỗ trợ và tái định cư khi
Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Khu Kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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

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

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

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

Căn cứ Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP

và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Theo đề nghị của Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15/6/2019 và thay thế Quyết định số 37/2015/QĐ-UBND ngày 12/11/2015 của UBND tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành của tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Hồ Quốc Dũng

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

QUY ĐỊNH

**Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước
thu hồi đất trên địa bàn Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 23/2019/QĐ-UBND
ngày 04 tháng 6 năm 2019 của UBND tỉnh)*

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định cụ thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định.
2. Đối với các Dự án có Khung chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư riêng thì thực hiện theo Khung chính sách đó.
3. Những quy định chưa được quy định kèm theo Quyết định này được thực hiện theo Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ và các văn bản hiện hành có liên quan của Nhà nước.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường; tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.
2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai năm 2013 (*sau đây gọi là Luật Đất đai*) khi Nhà nước thu hồi đất.
3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. *Nhà nước giao quyền sử dụng đất* (*sau đây gọi là Nhà nước giao đất*) là việc Nhà nước ban hành quyết định giao đất để trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.
2. *Chuyển quyền sử dụng đất* là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

3. *Nhà nước thu hồi đất* là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai.

4. *Bồi thường về đất* là việc Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thu hồi cho người sử dụng đất.

5. *Chi phí đầu tư vào đất còn lại* bao gồm chi phí san lấp mặt bằng và chi phí khác liên quan trực tiếp có căn cứ chứng minh đã đầu tư vào đất mà đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất còn chưa thu hồi được.

6. *Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất* là việc Nhà nước trợ giúp cho người có đất thu hồi để ổn định đời sống, sản xuất và phát triển.

7. *Giá trị quyền sử dụng đất* là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định.

8. *Tiền sử dụng đất* là số tiền mà người sử dụng đất phải trả cho Nhà nước khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất.

9. *Giá đất* là giá trị của quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích đất.

10. *Hộ gia đình sử dụng đất* là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất.

11. *Tổ chức kinh tế* bao gồm doanh nghiệp, hợp tác xã và tổ chức kinh tế khác theo quy định của pháp luật về dân sự, trừ doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

12. *Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp* là hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp; nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó.

13. *Sử dụng đất ổn định* là việc sử dụng đất liên tục vào một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc đến thời điểm quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

14. *Lấn đất* là việc người đang sử dụng đất tự chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích đất.

15. *Chiếm đất* là việc sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc việc sử dụng đất do được Nhà nước giao, cho thuê nhưng hết thời hạn giao, cho thuê đất không được Nhà nước gia hạn sử dụng mà không trả lại đất hoặc sử dụng đất khi chưa thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

16. *Thời điểm công bố quy hoạch Khu kinh tế Nhơn Hội* nêu trong Quy định này là ngày 17/7/2005. Riêng đối với dự án Khu Công nghiệp, đô thị và dịch vụ Becamex Bình Định theo thời điểm công bố quy hoạch của cấp có thẩm quyền.

Chương II **BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VỀ ĐẤT**

Điều 4. Nguyên tắc bồi thường về đất

1. Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 Luật Đất đai và Điều 5 của Quy định này thì được bồi thường.

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

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

4. Diện tích đất được bồi thường, hỗ trợ là diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất. Trường hợp có chênh lệch giữa diện tích đo đạc thực tế với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì được bồi thường như 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.

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 là không thay đổi, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề, không do lấn, chiếm thì được xem xét bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế.

c) Nếu diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất, được UBND xã, phường, thị trấn (gọi chung là UBND cấp

xã) nơi có đất xác nhận diện tích nhiều hơn là do khai hoang, nhận chuyển quyền sử dụng đất của người có giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc được UBND cấp xã xác nhận tại thời điểm nhận chuyển nhượng, đất đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp thì được xem xét bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế.

d) Đối với phần diện tích đất nhiều hơn diện tích đất ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất mà diện tích đất nhiều hơn là do hành vi lấn, chiếm mà có thì không được bồi thường về đất (trừ trường hợp được bồi thường quy định tại Khoản 2, Điều 8 của Quy định này).

5. Trường hợp đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất thì căn cứ vào bản đồ địa chính (nơi có bản đồ) hoặc bản đồ trích đo để xác định diện tích làm cơ sở cho việc bồi thường, hỗ trợ. Tổ chức làm công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm phối hợp với UBND cấp xã xác nhận nguồn gốc sử dụng đất cụ thể.

6. Trường hợp diện tích trên giấy tờ hoặc trên bản đồ địa chính không phù hợp với thực tế, việc xác định lại diện tích đất do tổ chức làm công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với đại diện UBND cấp xã và mời người sử dụng đất cùng tham gia (xác định ranh giới thửa đất) để kiểm tra, đo đạc xác định diện tích sử dụng đất.

Trường hợp nơi chưa có bản đồ địa chính thì tổ chức làm công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng hợp đồng với tổ chức có giấy phép hành nghề đo đạc bản đồ để đo đạc hiện trạng lập bản đồ địa chính và phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Tổ chức làm công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm phối hợp với UBND cấp xã để xác nhận nguồn gốc sử dụng đất để thực hiện bồi thường, hỗ trợ theo quy định.

Điều 5. Điều kiện để được bồi thường về đất

Ngoài điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng quy định tại Điều 75 Luật Đất đai, UBND tỉnh quy định bổ sung, điều kiện về các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân để được bồi thường về đất khi chưa được cấp giấy chứng nhận trên địa bàn tỉnh như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được bồi thường về đất:

a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà

nước Việt Nam Dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng Lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15/10/1993; trường hợp Sổ đăng ký ruộng đất đã được thay thế bằng Sổ địa chính lập sau ngày 15/10/1993 thì căn cứ vào Sổ địa chính lập sau ngày 15/10/1993.

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, nhà tình thương gắn liền với đất.

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

đ) Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật.

e) Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15/10/1993 theo quy định của Chính phủ, bao gồm:

- Sổ mục kê đất, sổ kiến điền lập trước ngày 18/12/1980.

- Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299-TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý, bao gồm:

- + Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp;

- + Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do UBND cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai huyện, tỉnh lập;

- + Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất đối với trường hợp không có giấy tờ theo quy định.

Trường hợp trong đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất có sự khác nhau giữa thời điểm làm đơn và thời điểm xác nhận thì thời điểm xác lập đơn được tính theo thời điểm sớm nhất ghi trong đơn;

- + Giấy tờ về việc chứng nhận đã đăng ký quyền sử dụng đất của UBND cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh cấp cho người sử dụng đất;

- + Giấy tờ về việc kê khai đăng ký nhà cửa được UBND cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh xác nhận mà trong đó có ghi diện tích đất có nhà ở;

+ Giấy tờ của đơn vị quốc phòng giao đất cho cán bộ, chiến sỹ làm nhà ở trước ngày 15/10/1993 theo Chỉ thị số 282/CT-QP ngày 11/7/1991 của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng mà việc giao đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất làm nhà ở của cán bộ, chiến sỹ trong quy hoạch đất quốc phòng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Dự án hoặc danh sách hoặc văn bản về việc di dân đi xây dựng khu kinh tế mới, di dân tái định cư được UBND huyện, thị xã, thành phố (gọi chung là UBND cấp huyện), UBND tỉnh hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Giấy tờ của nông trường, lâm trường quốc doanh về việc giao đất cho người lao động trong nông trường, lâm trường để làm nhà ở (nếu có).

- Giấy tờ tạm giao đất của UBND cấp huyện, UBND tỉnh; Đơn đề nghị được sử dụng đất được UBND cấp xã, hợp tác xã nông nghiệp phê duyệt, chấp thuận trước ngày 01/7/1980 hoặc được UBND cấp huyện, UBND tỉnh phê duyệt, chấp thuận.

- Giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất cho cơ quan, tổ chức để bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên tự làm nhà ở hoặc xây dựng nhà ở để phân (cấp) cho cán bộ, công nhân viên bằng vốn không thuộc ngân sách nhà nước hoặc do cán bộ, công nhân viên tự đóng góp xây dựng. Trường hợp xây dựng nhà ở bằng vốn ngân sách nhà nước thì phải bàn giao quỹ nhà ở đó cho cơ quan quản lý nhà ở của địa phương để quản lý, kinh doanh theo quy định của pháp luật.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được bồi thường về đất theo quy định.

3. Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của cơ quan tòa án, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được bồi thường về đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải trừ nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

4. Hộ gia đình, cá nhân có Quyết định cấp đất (hoặc giao đất) hay Giấy phép sử dụng đất của Bộ Tư lệnh Quân khu 5, của Binh chủng, của Quân đoàn, của Binh đoàn cấp trước ngày 15/10/1993 thì được bồi thường về đất.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà có một trong các loại giấy tờ chứng minh việc tạo lập nhà ở, đất ở do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp sau đây thì được bồi thường về đất:

- a) Bản trích lục địa bộ.
- b) Chứng thư kiến điền.
- c) Giấy cho phép tạm sử dụng đất công.
- d) Chứng chỉ nghiệp chủ.
- đ) Chứng chỉ trạng thái bất động sản.
- e) Trích lục địa bộ tạm.
- g) Bảng khoán điền thổ.

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

i) 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.

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

l) Giấy phép cho xây cất nhà ở hoặc giấy phép hợp thức hóa kiến trúc của cơ quan thuộc chế độ cũ cấp.

m) Bản án của cơ quan tòa án của chế độ cũ đã có hiệu lực thi hành.

Khi sử dụng các loại giấy tờ quy định tại Khoản 5 Điều này phải theo nguyên tắc hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được UBND cấp xã xác nhận không có tranh chấp; trường hợp trên giấy tờ đó ghi tên người khác thì phải được UBND cấp xã xác nhận quá trình sử dụng đất liên tục đến thời điểm sử dụng các giấy tờ trên để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng; trường hợp giấy tờ không ghi rõ diện tích đất ở (hoặc thổ cư) thì phải căn cứ vào xác nhận của UBND cấp xã về thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đất ở để xác định diện tích đủ điều kiện bồi thường đất ở.

6. Các trường hợp đang sử dụng đất mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4, 5 Điều này thì điều kiện để được xem xét bồi thường theo quy định cụ thể tại các Điều 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 của Quy định này.

Điều 6. Giá đất, hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở để bồi thường, hỗ trợ về đất

1. Giá đất để bồi thường về đất là giá đất cụ thể của từng dự án do UBND tỉnh quyết định hoặc UBND cấp huyện quyết định (theo ủy quyền của UBND tỉnh) có cùng mục đích sử dụng đất tại thời điểm có quyết định thu hồi đất; không bồi thường theo đơn giá của loại đất sẽ được chuyển đổi mục đích sử dụng sau khi thu hồi hoặc không bồi thường theo đơn giá của loại đất thực tế do người sử dụng đất tự chuyển đổi mục đích sử dụng đất không đúng quy định tại Điều 57 Luật Đất đai, không phù hợp với mục đích sử dụng đất đã được giao đất, thuê đất theo quy định của pháp luật.

Giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất bằng cách lấy giá đất cùng loại trong bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất của từng dự án do UBND tỉnh ban hành hoặc UBND cấp huyện ban hành (theo ủy quyền của UBND tỉnh) theo quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

2. Hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở để bồi thường, hỗ trợ về đất theo Quy định này là hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở do UBND tỉnh quy định tại thời điểm lập phương án bồi thường, hỗ trợ.

Điều 7. Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại

1. Đối tượng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất là các trường hợp quy định tại Điều 76 Luật Đất đai.

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

a) Chi phí san lấp mặt bằng.

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

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

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

3. Điều kiện xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại:

a) Có hồ sơ, chứng từ chứng minh đã đầu tư vào đất, gồm các giấy tờ sau:

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

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

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

b) Chi phí đầu tư vào đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

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

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

Trong đó:

P: Chi phí đầu tư vào đất còn lại;

P1: Chi phí san lấp mặt bằng;

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

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

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

T1: Thời hạn sử dụng đất;

T2: Thời hạn sử dụng đất còn lại.

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

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

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

7. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm xem xét, tổng hợp các chi phí thực tế đầu tư vào đất còn lại trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng quyết định để bồi thường cho các đối tượng bị Nhà nước thu hồi đất. Trường hợp cần thiết thì Hội đồng bồi

thường, hỗ trợ và tái định cư lấy ý kiến bằng văn bản của cơ quan chuyên ngành có thẩm quyền trước khi xem xét, tổng hợp các chi phí thực tế đầu tư vào đất còn lại.

8. Đất đã được Nhà nước bồi thường, hỗ trợ về đất theo giá đất tương ứng được quy định tại Quy định này thì không được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại Điều này.

Điều 8. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

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

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

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

2. Đất nông nghiệp đã sử dụng trước ngày 01/7/2004 mà người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai thì được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng, diện tích được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 129 Luật Đất đai. Trường hợp thửa đất không có tên trong sổ bộ thuế thì được bồi thường theo hạng đất của thửa đất nông nghiệp liền kề có cùng vị trí và mục đích sử dụng.

3. Hạn mức đất nông nghiệp được quy định căn cứ Điều 129 Luật Đất đai, cụ thể như sau:

a) Đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối không quá 02 ha/hộ đối với mỗi loại đất;

b) Đất trồng cây lâu năm không quá 10 ha/hộ đối với đất tại các xã, phường, thị trấn đồng bằng và không quá 30 ha/hộ đối với đất tại các xã, phường, thị trấn miền núi, trung du;

c) Đất trồng rừng sản xuất không quá 30 ha/hộ.

4. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng để sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì được bồi thường theo loại đất nông nghiệp thực tế khi thu hồi đất nhưng không vượt quá hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân do UBND tỉnh quy định và không tính vào diện tích được bồi thường theo quy định tại Khoản 3 Điều này.

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

6. Các trường hợp không được bồi thường về đất nông nghiệp nhưng người sử dụng đất thực tế có đầu tư vào đất thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại Điều 7 của Quy định này. Trường hợp thực tế có đầu tư vào đất nhưng không có hồ sơ, chứng từ chứng minh được chi phí đầu tư vào đất còn lại thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại bằng 30% giá đất nông nghiệp cùng loại trong Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh quy định đối với diện tích đất bị thu hồi.

7. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp hết thời hạn giao đất nhưng chưa được gia hạn thời gian tiếp tục sử dụng mà đến thời điểm thu hồi được UBND cấp xã xác nhận tiếp tục sử dụng đúng mục đích, không có tranh chấp thì được bồi thường, hỗ trợ về đất nông nghiệp theo quy định (trừ trường hợp đã có văn bản của cấp có thẩm quyền không cho gia hạn).

8. Đất được giao để trồng rừng sản xuất nhưng thực tế đã chuyển qua đất sản xuất nông nghiệp ổn định trước ngày 01/7/2004 thì bồi thường theo thực tế.

Điều 9. Bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp vượt hạn mức do nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân

Việc bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp vượt hạn mức do nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo quy định sau đây:

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

2. Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp quy định tại Khoản 1 Điều này nhưng không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai thì chỉ được bồi thường đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất nông nghiệp. Đối với phần diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất nông nghiệp thì không được bồi thường về đất nhưng được xem xét hỗ trợ khác theo quy định tại Điều 40 của Quy định này.

3. Thời hạn sử dụng đất để tính bồi thường theo quy định tại Khoản 5 Điều 8 của Quy định này.

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

1. Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 Luật Đất đai thì được bồi thường về đất; mức bồi thường về đất được xác định theo thời hạn sử dụng đất còn lại.

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

Trường hợp đất nông nghiệp không phải là đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên của tổ chức kinh tế đã giao khoán cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật khi Nhà nước thu hồi đất thì hộ gia đình, cá nhân nhận khoán không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại Điều 7 của Quy định này. Trường hợp thực tế có đầu tư vào đất nhưng không có hồ sơ, chứng từ chứng minh được chi phí đầu tư vào đất còn lại thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại bằng 30% giá đất nông nghiệp cùng loại trong Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh quy định đối với diện tích đất bị thu hồi.

Điều 11. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất do cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo đang sử dụng

1. Việc bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo được thực hiện theo quy định sau đây:

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

b) Đối với đất nông nghiệp sử dụng có nguồn gốc do được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có). Việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại để tính bồi thường thực hiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 8 của Quy định này.

2. Việc bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải đất ở của cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo được thực hiện theo quy định sau đây:

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

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

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

- Trường hợp có đủ hồ sơ, chứng từ chứng minh có đầu tư chi phí vào đất thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo Điều 7 của Quy định này.

- Trường hợp có hồ sơ, chứng từ chứng minh nhưng chưa đầy đủ và thực tế có đầu tư chi phí vào đất mà không xác định được chi phí đầu tư vào đất còn lại thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại bằng 20% giá đất phi nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất do UBND tỉnh quy định theo thời hạn thuê đất còn lại đối với diện tích bị thu hồi (tính từ ngày Quyết định thu hồi đất); trong đó:

$$\text{Giá đất phi nông nghiệp cùng loại theo thời hạn thuê đất còn lại} = \frac{\text{Giá đất phi nông nghiệp cùng loại tại Bảng giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất (là 70 năm)}} \times \text{Thời hạn thuê đất còn lại}$$

- Trường hợp đơn vị không cung cấp được hồ sơ, chứng từ chứng minh đã đầu tư chi phí vào đất thì không được xem xét bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

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

Điều 12. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở

Việc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở được thực hiện theo quy định sau đây:

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

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

bằng đất ở hoặc nhà ở thì Nhà nước bồi thường bằng tiền theo giá đất quy định tại Điều 6 của Quy định này.

b) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của UBND tỉnh mà hộ gia đình, cá nhân còn đất ở, nhà ở khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất quy định tại Điều 6 của Quy định này. Đối với dự án có điều kiện về quỹ đất ở thì được xem xét để bồi thường bằng đất ở theo hình thức giao đất tái định cư.

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

3. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 Luật Đất đai thì việc bồi thường thực hiện theo quy định sau đây:

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

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

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

4. Bồi thường đối với đất ở do các cơ quan, đơn vị tự quản bố trí cho cán bộ, công nhân viên:

a) Đối với đất có nguồn gốc được Nhà nước giao cho các cơ quan, đơn vị xây khu tập thể để bán nhà cho cán bộ, công nhân viên hoặc bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên tự xây nhà để ở được hình thành từ trước ngày 01/7/2004 thì được bồi thường như sau:

- Trường hợp được bố trí sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993 và được UBND cấp xã xác nhận không có tranh chấp thì người sử dụng đất được bồi thường đất ở theo diện tích đất thực tế sử dụng bị thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở và phải trừ đi 40% tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định.

- Trường hợp được bố trí sử dụng ổn định từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 và được UBND cấp xã xác nhận không có tranh chấp thì người

sử dụng đất được bồi thường đất ở theo diện tích đất thực tế sử dụng bị thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở và phải trừ đi 50% tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định.

b) Đối với đất có nguồn gốc được Nhà nước giao cho các cơ quan, đơn vị xây khu tập thể và bố trí cho cán bộ, công nhân viên ở (không được bán) thì người sử dụng đất không được bồi thường về đất mà chỉ được hỗ trợ bằng 50% giá đất ở cụ thể đối với phần diện tích đất bị thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở.

c) Đối với nhà, đất do các cơ quan, đơn vị được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất không thuộc quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản 4 Điều này nhưng đã bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên làm nhà ở trước ngày 15/10/1993 và được UBND cấp xã xác nhận không có tranh chấp thì người sử dụng đất được bồi thường đất ở theo diện tích đất thực tế sử dụng bị thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở và phải trừ đi 40% tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định; trường hợp bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên làm nhà ở từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 thì không được bồi thường đất ở (trường hợp có đầu tư vào đất thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại Điều 7 của Quy định này).

d) Các trường hợp cơ quan, đơn vị bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên làm nhà ở từ ngày 01/7/2004 về sau thì không được bồi thường, hỗ trợ đất ở.

5. Các trường hợp xây dựng nhà trái phép trên đầm, sông, rạch, mặt nước thì không được bồi thường về đất nhưng được hỗ trợ về đất theo giá đất ở cụ thể (giá đất ở liền kề trong Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm do UBND tỉnh quy định) như sau:

a) Trường hợp xây dựng trước ngày 15/10/1993 được hỗ trợ 100% giá đất ở cụ thể tính theo diện tích nhà bị giải tỏa nhưng tối đa không vượt quá hạn mức giao đất ở.

b) Trường hợp xây dựng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 thì được hỗ trợ 50% giá đất ở cụ thể tính theo diện tích nhà bị giải tỏa nhưng tối đa không vượt quá hạn mức giao đất ở.

c) Trường hợp xây dựng từ ngày 01/7/2004 trở về sau hoặc tái lần, chiếm thì không được bồi thường, hỗ trợ về đất. Người có nhà cửa và vật kiến trúc buộc phải tháo dỡ, di dời giao trả đất cho Nhà nước.

6. Đất có nhà ở hình thành trước ngày 15/10/1993 nhưng không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4, 5 Điều 5 của Quy

định này, tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không vi phạm quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ và được UBND cấp xã xác nhận là đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp thì được bồi thường như sau:

a) Trường hợp diện tích thửa đất có nhà ở bằng hoặc nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở thì được bồi thường theo giá đất ở đối với phần diện tích đất thực tế đang sử dụng bị thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức công nhận đất ở.

b) Trường hợp diện tích thửa đất xây dựng nhà ở lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì phần diện tích xây dựng bị thu hồi trong hạn mức công nhận đất ở được bồi thường theo giá đất ở; phần diện tích xây dựng nhà ở vượt hạn mức công nhận đất ở thì được bồi thường theo giá đất ở và phải trừ đi 50% tiền sử dụng đất theo quy định.

Phần diện tích đất còn lại (nếu có) thì được bồi thường, hỗ trợ đất nông nghiệp.

7. Đất có nhà ở hình thành từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 nhưng không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4, 5 Điều 5 của Quy định này, tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không vi phạm quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ và được UBND cấp xã xác nhận là đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp thì được bồi thường như sau:

a) Trường hợp diện tích thửa đất có nhà ở bằng hoặc nhỏ hơn hạn mức giao đất ở thì được bồi thường theo giá đất ở đối với phần diện tích đất thực tế đang sử dụng bị thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở và phải trừ đi 50% tiền sử dụng đất theo quy định.

b) Trường hợp thửa đất xây dựng nhà ở lớn hơn hạn mức giao đất ở thì phần diện tích xây dựng bị thu hồi trong hạn mức giao đất ở được bồi thường theo giá đất ở phải trừ đi 50% tiền sử dụng đất theo quy định; phần diện tích xây dựng nhà ở vượt hạn mức giao đất ở thì được bồi thường theo giá đất ở phải trừ đi 100% tiền sử dụng đất theo quy định.

Phần diện tích đất còn lại (nếu có) thì được bồi thường, hỗ trợ đất nông nghiệp.

8. Đất có nhà ở hình thành trước ngày 01/7/2004 trên đất chưa sử dụng do Nhà nước quản lý mà tại thời điểm bắt đầu xây dựng nhà ở vi phạm quy định tại Khoản 3, Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ và được UBND cấp xã xác nhận là đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp, khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất nhưng được xem xét hỗ trợ về đất theo giá đất ở đối với diện tích xây dựng nhà ở thực tế sử dụng nhưng không vượt

hạn mức giao đất ở và mức hỗ trợ theo quy định tại Khoản 6 Điều 40 của Quy định này.

Điều 13. Bồi thường, hỗ trợ đất nằm trong hành lang bảo vệ, hành lang an toàn công trình công cộng trước khi Nhà nước công bố, cắm mốc hành lang bảo vệ

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nằm trong hành lang bảo vệ, hành lang an toàn công trình công cộng (gọi tắt: hành lang) trước khi Nhà nước công bố, cắm mốc nhưng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã trừ phần đất nằm trong hành lang theo quy định. Nay Nhà nước thu hồi phần đất này được UBND cấp xã xác nhận hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, không tranh chấp thì được bồi thường, hỗ trợ như sau:

a) Trường hợp diện tích đất ở đã cấp giấy chứng nhận nhỏ hơn hạn mức đất ở tại thời điểm cấp giấy chứng nhận thì phần diện tích đất nằm trong hành lang được bồi thường đất ở cho đủ hạn mức đất ở tại thời điểm cấp giấy chứng nhận; trường hợp sử dụng đất từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 thì tiền bồi thường đất ở phải trừ đi 50% tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định của Nhà nước.

b) Trường hợp thửa đất có diện tích đất ở đã cấp giấy chứng nhận bằng hoặc lớn hơn hạn mức đất ở tại thời điểm cấp giấy chứng nhận thì phần diện tích đất nằm trong hành lang được bồi thường như sau:

- Phần diện tích đất nằm trong hành lang đã xây dựng nhà ở và công trình trước ngày 01/7/2004 để phục vụ cho việc ở của hộ gia đình, cá nhân thì được bồi thường đất ở nhưng phải trừ đi diện tích đất ở trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Phần diện tích đất nằm trong hành lang không phải là diện tích xây dựng nhà ở và công trình phục vụ cho việc ở của hộ gia đình, cá nhân thì được bồi thường, hỗ trợ đất nông nghiệp.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất (ổn định, không có tranh chấp) nằm trong hành lang bảo vệ, hành lang an toàn công trình công cộng trước khi Nhà nước công bố, cắm mốc nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được xem xét bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản 1 Điều này; trường hợp sử dụng đất từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 thì tiền bồi thường đất ở phải trừ đi 50% tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định của Nhà nước.

Điều 14. Bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đối với đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2004 nhưng đã nộp tiền để được sử dụng đất mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

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

1. Đất có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 15/10/1993 và có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất đối với diện tích đất được giao mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì người đang sử dụng đất được bồi thường về đất đối với diện tích và loại đất được giao.

2. Đất có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 và có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất đối với diện tích đất được giao mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì người đang sử dụng đất được bồi thường như sau:

a) Trường hợp có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất đối với diện tích đất được giao theo đúng mức thu quy định của pháp luật đất đai năm 1993 thì được bồi thường về đất đối với diện tích và loại đất được giao.

b) Trường hợp có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất đối với diện tích đất được giao thấp hơn mức thu quy định của pháp luật đất đai năm 1993 thì được bồi thường về đất đối với diện tích và loại đất được giao nhưng phải trừ đi số tiền sử dụng đất phải nộp (nếu có) theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

3. Việc xác định đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất đối với trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2004 quy định tại Điều 11 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ phải căn cứ vào một trong các loại giấy tờ sau đây:

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

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

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

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

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

5. Đất có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2004 nhưng không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất đối với diện tích đất được giao thì người đang sử dụng đất được bồi thường về đất đối với diện tích và loại đất được giao nhưng phải trừ đi số tiền sử dụng đất phải nộp (nếu có) theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Điều 15. Bồi thường về đất đối với thửa đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở có giấy tờ về quyền sử dụng đất

1. Thửa đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4, 5 Điều 5 của Quy định này, khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường như sau:

a) Đối với thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18/12/1980:

- Bồi thường toàn bộ diện tích theo giá đất ở đối với thửa đất mà trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định có ghi rõ toàn bộ ranh giới thửa đất là đất ở hoặc thổ cư.

- Bồi thường bằng năm (05) lần hạn mức giao đất ở theo giá đất ở đối với trường hợp trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định không ghi rõ diện tích đất ở hoặc không ghi rõ ranh giới thửa đất ở hoặc đất thổ cư nhưng không vượt quá diện tích đất bị thu hồi.

b) Đối với thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004:

- Bồi thường bằng diện tích đất ở ghi trong giấy tờ về quyền sử dụng đất theo giá đất ở nêu trong giấy tờ về quyền sử dụng đất ghi rõ diện tích đất ở. Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 15/10/1993 theo xác nhận của UBND xã, nêu diện tích đất ở ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở thì được bồi thường bằng diện tích đất ở ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hỗ trợ bằng giá đất ở đối với phần diện tích chênh lệch giữa diện tích đất ở ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hạn mức công nhận đất ở, nhưng không vượt quá diện tích của thửa đất đó.

- Trường hợp giấy tờ về quyền sử dụng đất không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất được bồi thường theo giá đất ở bằng hạn mức công nhận đất ở nhưng không vượt quá diện tích đất bị thu hồi.

c) Đối với thửa đất ở có vườn, ao được sử dụng ổn định từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 có diện tích xây dựng thực tế lớn hơn diện tích đất ở ghi trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở, phần diện tích đất xây dựng thực tế lớn hơn được UBND cấp xã xác nhận tại thời điểm xây dựng không vi phạm các quy định cụ thể tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ thì được bồi thường theo giá đất ở cho toàn bộ diện tích đất thực tế xây dựng bị thu hồi nhưng phải trừ đi 50% tiền sử dụng đất ở phải nộp theo quy định của Nhà nước đối với phần diện tích chênh lệch vượt so với diện tích đất ở ghi trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc diện tích hạn mức công nhận đất ở.

d) Đối với đất của các hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trong cùng thửa đất có vườn, ao mà người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4, 5 Điều 5 của Quy định này thì phần diện tích đất được bồi thường theo giá đất ở được xác định lại theo quy định tại Điểm b, Khoản 5, Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ, trừ trường hợp diện tích đất vườn, ao trước đây đã đưa vào Hợp tác xã nông nghiệp và đã được cân đối để giao quyền sử dụng đất nông nghiệp theo Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ.

đ) Phần diện tích đất bị thu hồi còn lại (nếu có) của thửa đất ở có vườn, ao có giấy tờ về quyền sử dụng đất sau khi trừ đi phần diện tích đất được bồi thường theo giá đất ở quy định tại các Điểm a, b, c, d, Khoản 1 Điều này thì được bồi thường, hỗ trợ theo đất nông nghiệp.

2. Thửa đất nông nghiệp, diện tích đất vườn ao không được công nhận là đất ở đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp nhưng người

sử dụng đất tự ý xây dựng nhà ở trước ngày 15/10/1993, vi phạm quy định tại Khoản 3, Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ và được UBND cấp xã xác nhận là đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp, khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất nông nghiệp. Đối với phần diện tích xây dựng nhà ở thực tế bị thu hồi được xem xét hỗ trợ về đất theo giá đất ở nhưng không vượt hạn mức giao đất ở và mức hỗ trợ theo quy định tại Điểm a, Khoản 7, Điều 40 của Quy định này.

3. Thửa đất nông nghiệp, diện tích đất vườn ao không được công nhận là đất ở đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp nhưng người sử dụng đất tự ý xây dựng nhà ở từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 (kể cả trường hợp xây dựng nhà ở cho hộ mới phát sinh đã tách hộ), vi phạm quy định tại Khoản 3, Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ và được UBND cấp xã xác nhận là đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp, khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất nông nghiệp. Đối với phần diện tích xây dựng nhà ở thực tế được xem xét hỗ trợ về đất theo giá đất ở nhưng không vượt hạn mức giao đất ở. Mức hỗ trợ được quy định tại Điểm b, Khoản 7, Điều 40 của Quy định này.

Điều 16. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân

Việc bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 75 Luật Đất đai thì được bồi thường về đất, cụ thể như sau:

a) Đối với đất sử dụng có thời hạn đã hoàn thành các nghĩa vụ đối với Nhà nước thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng với đất thu hồi; thời hạn sử dụng đất được bồi thường là thời hạn sử dụng còn lại của đất thu hồi; nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền và được xác định như sau:

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

Trong đó:

T_{bt}: Số tiền được bồi thường;

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

S: Diện tích đất thu hồi;

T1: Thời hạn sử dụng đất;

T2: Thời hạn sử dụng đất còn lại;

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

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất (trừ trường hợp thực hiện chính sách đối với người có công với cách mạng theo quy định tại Khoản 3, Điều 7 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ) thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có). Việc bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại được thực hiện theo quy định như sau:

a) Trường hợp có đủ hồ sơ, chứng từ chứng minh có đầu tư chi phí vào đất thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo Điều 7 của Quy định này.

b) Trường hợp có hồ sơ, chứng từ chứng minh nhưng chưa đầy đủ và thực tế có đầu tư vào đất mà không xác định được chi phí đầu tư vào đất còn lại thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại bằng 20% giá đất phi nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất do UBND tỉnh quy định theo thời hạn thuê đất còn lại đối với diện tích bị thu hồi (tính từ ngày Quyết định thu hồi đất), trong đó:

$$\text{Giá đất phi nông nghiệp cùng loại theo thời hạn thuê đất còn lại} = \frac{\text{Giá đất phi nông nghiệp cùng loại tại Bảng giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất (là 70 năm)}} \times \text{Thời hạn thuê đất còn lại}$$

c) Trường hợp đơn vị không cung cấp được hồ sơ, chứng từ chứng minh đã đầu tư vào đất thì không được xem xét bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

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

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở trước ngày 01/7/2004 mà có nguồn gốc do lấn, chiếm, khi Nhà nước thu hồi đất nếu không có chỗ ở nào khác thì được Nhà nước giao đất ở mới có thu tiền sử dụng đất hoặc bán nhà ở tái định cư. Giá đất ở tính thu tiền sử dụng đất, giá bán nhà ở tái định cư do UBND tỉnh quy định.

Điều 17. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải đất ở của tổ chức kinh tế, doanh nghiệp liên doanh

1. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất nghĩa trang, nghĩa địa, khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 Luật Đất đai thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng; trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo thời hạn sử dụng đất còn lại.

2. Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất để làm nghĩa trang, nghĩa địa quy định tại Khoản 4, Điều 55 Luật Đất đai; doanh nghiệp liên doanh sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 184 Luật Đất đai, khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất theo quy định sau đây:

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

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

bồi thường bằng giao đất mới tại nơi khác để làm nghĩa trang, nghĩa địa phục vụ việc di dời mồ mả tại khu vực có đất thu hồi.

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

3. Doanh nghiệp liên doanh sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 184 Luật Đất đai khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất theo quy định tại Khoản 2, Điều 74 Luật Đất đai trong các trường hợp sau:

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

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

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

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

4. Tổ chức kinh tế sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất; Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có). Việc bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp có đủ hồ sơ, chứng từ chứng minh có đầu tư chi phí vào đất thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo Điều 7 của quy định này.

b) Trường hợp có hồ sơ, chứng từ chứng minh nhưng chưa đầy đủ và thực tế có đầu tư vào đất mà không xác định được chi phí đầu tư vào đất còn lại thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại bằng 20% giá đất phi nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất do UBND tỉnh quy định theo thời hạn thuê đất còn lại đối với diện tích bị thu hồi (tính từ ngày Quyết định thu hồi đất); trong đó:

$$\text{Giá đất phi nông nghiệp cùng loại theo thời hạn thuê đất còn lại} = \frac{\text{Giá đất phi nông nghiệp cùng loại tại Bảng giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất (là 70 năm)}} \times \text{Thời hạn thuê đất còn lại}$$

c) Trường hợp đơn vị không cung cấp được hồ sơ, chứng từ chứng minh đã đầu tư vào đất thì không được xem xét bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

5. Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, khi Nhà nước thu hồi đất nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 Luật Đất đai thì được bồi thường về đất theo thời hạn sử dụng đất còn lại.

Điều 18. Bồi thường đối với đất nhận chuyển nhượng hoặc đất do ông bà, cha mẹ, anh, chị, em ruột cho nhưng chưa thực hiện đầy đủ thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định

Hộ gia đình, cá nhân nhận đất chuyển nhượng sử dụng hợp pháp của người khác hoặc đất của ông bà, cha mẹ, anh, chị, em ruột (đất sử dụng hợp pháp) cho trước thời điểm công bố quy hoạch sử dụng đất nhưng chưa thực hiện đầy đủ thủ tục về chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (giấy tờ chuyển nhượng, cho đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận) thì được tách hồ sơ để bồi thường, hỗ trợ cho người nhận đất chuyển nhượng của người khác hoặc người được cho đất nếu các thành viên trong hộ của người đứng tên trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất không tranh chấp và được UBND cấp xã xác nhận không có tranh chấp, trừ trường hợp vi phạm Điều 191 Luật Đất đai.

Điều 19. Xử lý phần đất còn lại sau khi Nhà nước thu hồi đất

1. Đối với thửa đất nông nghiệp sau khi thu hồi mà diện tích còn lại của thửa đất từ 200m^2 trở xuống hoặc trên 200m^2 nhưng không đủ điều kiện để tiếp tục sử dụng sản xuất nông nghiệp, nếu người sử dụng đất yêu cầu được bồi thường để giao trả lại đất cho Nhà nước thì được Nhà nước bồi thường phần đất nông nghiệp còn lại theo quy định và thu hồi diện tích đó giao cho UBND cấp xã quản lý, tạm sử dụng và không được tính bồi thường, hỗ trợ cho UBND xã, phường, thị trấn khi Nhà nước thu hồi phần đất này.

2. Đối với đất ở:

a) Sau khi Nhà nước thu hồi, phần diện tích đất ở còn lại đủ điều kiện theo quy định của Nhà nước để xây dựng nhà ở thì chủ sử dụng đất được sử dụng phần đất còn lại để xây dựng nhà ở phù hợp quy định về quản lý đô thị và kiến trúc xây dựng. Nếu người sử dụng đất bị thu hồi 50% hạn mức giao đất ở trở lên đối với các phường, thị trấn có hạn mức giao đất ở không quá 140m^2 ; 40% hạn mức giao đất ở trở lên đối với các xã, phường, thị trấn có hạn mức giao đất ở lớn hơn 140m^2 đến không quá 200m^2 ; 30% hạn mức giao đất ở trở lên đối với các xã, thị trấn có hạn mức giao đất ở lớn hơn 200m^2 thì được xem xét bố trí 01 lô đất tái định cư.

Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở bị thu hồi từ 20m^2 trở lên nhưng không đủ diện tích đất ở để giao 01 lô đất tái định cư theo quy định nêu trên và phần diện tích đất ở còn lại sau khi thu hồi nhỏ hơn 40m^2 nhưng được tiếp tục sử dụng đất và đủ điều kiện xây dựng nhà ở theo quy định về quản lý đô thị và kiến trúc xây dựng thì Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xem xét từng trường hợp cụ thể, thống nhất trình UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quyết định giao 01 lô đất ở tại khu tái định cư với diện tích không vượt quá hạn mức giao đất ở và thu tiền sử dụng đất theo giá đất ở thị trường.

b) Trường hợp sau khi thu hồi đất, diện tích đất còn lại không đủ điều kiện xây dựng nhà ở theo quy định về quản lý đô thị và kiến trúc xây dựng thì Nhà nước thu hồi phần diện tích đất còn lại và giao cho UBND cấp xã quản lý.

c) Trường hợp trong thửa đất ở thu hồi còn diện tích đất nông nghiệp không được công nhận là đất ở thì hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi được chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất đó sang đất ở trong hạn mức giao đất ở tại địa phương, nếu hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu và việc chuyển mục đích sang đất ở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Hộ gia đình, cá nhân khi

chuyển mục đích sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất.

3. Đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở khi Nhà nước thu hồi đất mà phần diện tích đất còn lại của thửa đất sau thu hồi không đủ điều kiện để tiếp tục sử dụng, nếu người sử dụng đất có đơn đề nghị thu hồi đất thì Nhà nước xem xét, quyết định thu hồi đất. Trong trường hợp thu hồi đất thì thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật và được thể hiện trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Điều 20. Xử lý bồi thường đất trong trường hợp có nhiều người đồng quyền sử dụng đất

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất chung có đồng quyền sử dụng đất mà không có giấy tờ xác định diện tích đất thuộc quyền sử dụng riêng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cụ thể thì Nhà nước chi trả tiền bồi thường cho đại diện được những người đồng quyền sử dụng đất ủy quyền. Việc phân chia tiền bồi thường cho các thành viên đang đồng quyền sử dụng đất do những người đồng quyền sử dụng đất tự thỏa thuận (không có tranh chấp).

Trường hợp các thành viên đang đồng quyền sử dụng đất không thỏa thuận được hoặc không thống nhất cử người ủy quyền để nhận tiền bồi thường đất thì việc phân chia tiền bồi thường đất cho những người đồng quyền sử dụng theo kết quả hòa giải của UBND cấp xã hoặc quyết định của cơ quan tòa án (nếu có).

Điều 21. Bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ

Bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ quy định tại Điều 94 Luật Đất đai được thực hiện như sau:

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

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

$$T_{bt} = (G_1 - G_2) \times S$$

Trong đó:

T_{bt}: Tiền bồi thường thiệt hại;

G₁: Giá đất ở tính bình quân mỗi m²;

G2: Giá đất phi nông nghiệp không phải đất ở hoặc giá đất nông nghiệp tính bình quân cho mỗi m^2 ;

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

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

$$T_{bt} = (G3 - G4) \times S$$

Trong đó:

T_{bt}: Tiền bồi thường thiệt hại;

G3: Giá đất phi nông nghiệp không phải đất ở tính bình quân mỗi m^2 ;

G4: Giá đất nông nghiệp tính bình quân cho mỗi m^2 ;

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

2. Trường hợp không làm thay đổi mục đích sử dụng đất nhưng làm hạn chế khả năng sử dụng đất thì bồi thường như sau:

a) Đối với đất ở do có đường dây điện đi qua, làm hạn chế việc xây dựng nhà ở cao tầng thì được bồi thường 80% giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ở nằm trong hành lang bảo vệ an toàn của đường dây điện đi qua.

b) Đối với nhà có mã hiệu từ nhóm N4 đến N19, các vật kiến trúc dưới hành lang tuyến điện đi qua mà không buộc tháo dỡ thì được hỗ trợ 30% giá trị theo đơn giá bồi thường hiện hành.

c) Đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện thì được hỗ trợ bằng 30% mức bồi thường thu hồi đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, tính trên diện tích đất trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không.

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

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

5. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở nằm trong hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn phải di chuyển chỗ ở mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất trong hành lang an toàn thì được bố trí tái định cư; được bồi thường chi phí di chuyển và được hỗ trợ ổn định đời sống, sản xuất.

Điều 22. Bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp do cán bộ, công chức, viên chức (đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp) đang sử dụng đất

1. Cán bộ, công chức, viên chức (đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp) không thuộc đối tượng quy định tại Điểm d, Khoản 1, Điều 19 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ nhưng đang sử dụng đất nông nghiệp do nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật, khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất nhưng không được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, không được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm.

2. Hộ gia đình vừa có nhân khẩu là cán bộ, công chức, viên chức (đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp) vừa có nhân khẩu không phải là cán bộ, công chức, viên chức nhưng đang sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích sản xuất nông nghiệp, khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình đó thì nhân khẩu không phải là cán bộ, công chức, viên chức được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất; được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm theo quy định tại Điều 34, Điều 36 của Quy định này.

Chương III

BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ TÀI SẢN THIẾT HẠI TRÊN ĐẤT

Điều 23. Nguyên tắc bồi thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất

1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà chủ sở hữu tài sản hợp pháp gắn liền với đất bị thiệt hại về tài sản thì được bồi thường theo đơn giá do UBND tỉnh ban hành.

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

Điều 24. Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất

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

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

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

a) Mức bồi thường về nhà, công trình bị thiệt hại được quy định như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Mức bồi} \\ \text{thường nhà,} \\ \text{công trình bị} \\ \text{thiệt hại} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá trị hiện có của} \\ \text{nà, công trình bị} \\ \text{thiệt hại} \end{array} + \begin{array}{l} \text{Khoản tiền tính} \\ \text{thêm bằng 30\% giá} \\ \text{trị hiện có của nhà,} \\ \text{công trình đó} \end{array}$$

Mức bồi thường nhà, công trình bị thiệt hại không vượt quá 100% giá trị xây mới nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, công trình bị thiệt hại. Trường hợp mức bồi thường thấp hơn 50% giá trị xây mới nhà, công trình thì được hỗ trợ thêm để bồi thường đủ 50% giá trị xây mới nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, công trình bị thiệt hại.

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

Trong đó:

$$T_{gt} = G1 - \frac{G1}{T} \times T1$$

T_{gt}: Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại;

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

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

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

(Thời gian khấu hao áp dụng làm căn cứ xác định giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại được áp dụng:

- Đối với nhà, công trình của tổ chức kinh tế áp dụng theo thời gian trích khấu hao tối đa tại Phụ lục số 1 kèm theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

- Đối với nhà, công trình của cơ quan hành chính sự nghiệp áp dụng theo thời gian sử dụng tại Phụ lục số 1 kèm theo Thông tư số 162/2014/TT-BTC

ngày 06/11/2014 của Bộ Tài chính quy định chế độ quản lý, tính hao mòn tài sản cố định trong các cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập và các tổ chức có sử dụng ngân sách nhà nước).

c) Đối với công trình xây dựng khác gắn liền với đất không còn sử dụng được thì không được bồi thường.

d) Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần mà phần còn lại không còn sử dụng được thì bồi thường cho toàn bộ nhà, công trình; trường hợp nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần, nhưng vẫn tồn tại và sử dụng được phần còn lại thì bồi thường phần giá trị công trình bị phá dỡ và chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của nhà, công trình trước khi bị phá dỡ.

đ) Đối với nhà, công trình xây dựng không đủ tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của Bộ quản lý chuyên ngành ban hành mà đơn giá đã được UBND tỉnh quy định không phù hợp với nhà, công trình đó thì tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng chủ trì, phối hợp với các ngành chức năng có liên quan căn cứ định mức; đơn giá xây dựng công trình của tỉnh hoặc khảo sát giá phổ biến trên thị trường để xác định giá cụ thể trình cấp có thẩm quyền xem xét phê duyệt để thực hiện.

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

Trường hợp công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội gắn liền với đất không còn sử dụng được thì không được bồi thường.

4. Đối với nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất của tổ chức đã được Nhà nước bồi thường theo quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này (đối với nhà, công trình bị tháo dỡ toàn bộ) thì giao cho tổ chức làm công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng quản lý, thanh lý tài sản theo quy định để bàn giao mặt bằng cho dự án.

Trường hợp nhà, công trình xây dựng khác có tính đặc thù sau khi đã được Nhà nước bồi thường mà tổ chức có đơn xin tự di dời, tháo dỡ tận dụng vật liệu, tùy theo tình hình cụ thể Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xem xét, đề xuất trình UBND tỉnh quyết định.

5. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật gắn liền với đất nằm trong hành lang bảo vệ, hành lang an toàn giao thông, khi xây dựng không được cơ quan quản lý

chuyên ngành cấp phép hoặc được cấp phép có cam kết tự tháo dỡ, di dời khi Nhà nước nâng cấp mở rộng công trình giao thông thì không được bồi thường, hỗ trợ và chủ quản lý hạ tầng kỹ thuật có trách nhiệm tự tháo dỡ, di dời công trình. Các trường hợp khác thì được xem xét bồi thường, hỗ trợ.

Điều 25. Xử lý các trường hợp bồi thường, hỗ trợ cụ thể về nhà, công trình xây dựng trên đất

1. Đối với nhà và công trình được phép xây dựng trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất thì được bồi thường theo diện tích nhà, công trình bị giải tỏa và đơn giá quy định tại Điều 24 của Quy định này.

2. Đối với vật kiến trúc, công trình được tháo dỡ, di chuyển đến chỗ mới để lắp đặt lại thì chỉ bồi thường chi phí thực tế tháo dỡ, vận chuyển lắp đặt và chi phí hao hụt, hư hỏng vật tư trong quá trình tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt. Trường hợp không xác định được chi phí thực tế thì bồi thường chi phí được xác định bằng 20% giá trị công trình và vật kiến trúc xây dựng mới có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương hoặc xác định theo giá trị dự toán tháo dỡ, vận chuyển lắp đặt và chi phí hao hụt do Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đề xuất, trình UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường xem xét, quyết định.

3. Nhà và công trình không được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng, nhưng đã xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, đất xây dựng công trình khi giải tỏa thì được bồi thường, hỗ trợ như sau:

a) Xây dựng trước ngày 01/7/2004 thì được bồi thường 100% giá trị nhà, công trình.

b) Xây dựng từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014 thì được hỗ trợ 90% giá trị về nhà, công trình.

c) Xây dựng từ ngày 01/7/2014 trở về sau thì không được hỗ trợ. Người có nhà và công trình phải tự tháo dỡ.

4. Nhà, công trình xây dựng trên đất không đủ điều kiện bồi thường đất ở, đất xây dựng công trình khi giải tỏa thì được hỗ trợ như sau:

a) Xây dựng trước ngày 01/7/2004 thì hỗ trợ 80% giá trị nhà, công trình.

b) Xây dựng từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014 thì được hỗ trợ 50% giá trị nhà, công trình.

c) Xây dựng từ 01/7/2014 trở về sau thì không được hỗ trợ. Người có nhà và công trình phải tự tháo dỡ.

5. Đối với nhà của các hộ gia đình, cá nhân xây dựng trái phép trên đầm, sông, rạch, mặt nước thì không được bồi thường thiệt hại về tài sản, chỉ được xem xét hỗ trợ theo tỷ lệ phần trăm (%) so với giá trị bồi thường tính theo đơn giá quy định tại Điều 24 của Quy định này đối với phần diện tích nhà, vật kiến trúc bị giải tỏa, cụ thể như sau:

a) Hỗ trợ 100% đối với trường hợp xây dựng trước ngày 15/10/1993.

b) Hỗ trợ 70% đối với trường hợp xây dựng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004.

c) Không hỗ trợ đối với trường hợp xây dựng từ ngày 01/7/2004 trở về sau hoặc tái lấn chiếm. Người có nhà cửa và vật kiến trúc buộc phải tháo dỡ, di dời giao trả đất cho Nhà nước.

Điều 26. Bồi thường nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước

1. Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước (nhà thuê hoặc nhà do tổ chức tự quản) nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ, thì người đang thuê nhà không được bồi thường đối với diện tích nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và diện tích coi như trái phép, nhưng được bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp. Mức bồi thường như sau:

a) Trường hợp tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp trước ngày 01/7/2004:

- Bồi thường 100% chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp nếu được cơ quan quản lý nhà đất cho phép cải tạo, sửa chữa, nâng cấp.

- Bồi thường 80% chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp đối với trường hợp tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp không được cơ quan quản lý nhà đất cho phép cải tạo, sửa chữa, nâng cấp nhưng việc xây dựng không bị vi phạm quy hoạch và chỉ giới xây dựng.

- Bồi thường 20% chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp đối với trường hợp tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp không được cơ quan quản lý nhà đất cho phép cải tạo, sửa chữa, nâng cấp và việc xây dựng vi phạm quy hoạch và chỉ giới xây dựng.

Giá trị bồi thường các khoản chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Điểm a Khoản này do Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xác định cụ thể và trình UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng xem xét, quyết định.

b) Các trường hợp tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp từ ngày 01/7/2004 trở về sau; tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp sau ngày có quyết định thu hồi đất thì không được bồi thường, hỗ trợ.

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

Trường hợp nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có ít nhất 02 tầng trở lên và nhiều hơn 02 hộ cùng thuê nhà đang sử dụng chung diện tích đất ở, thì mỗi hộ được hỗ trợ 60% giá trị đất tính theo giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất nhân với hệ số phân bổ theo tầng theo quy định.

Điều 27. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các trường hợp thu hồi đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người

1. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người quy định tại Khoản 3, Điều 87 Luật Đất đai được thực hiện theo quy định tại Khoản 1, Điều 79 Luật Đất đai, Điều 6 và Điều 22 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

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

a) Diện tích đất ở tái định cư do UBND tỉnh căn cứ điều kiện cụ thể của địa phương quy định nhưng không được vượt quá hạn mức giao đất ở tại địa phương.

b) Việc nộp tiền sử dụng đất, miễn giảm tiền sử dụng đất và các ưu đãi khác thực hiện theo quy định của Nghị định về thu tiền sử dụng đất và các quy định hiện hành khác có liên quan.

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

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

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

Điều 28. Bồi thường, hỗ trợ về di chuyển mồ mả

Đối với việc di chuyển mồ mả không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 17 của Quy định này thì người có mồ mả phải di chuyển được bố trí đất và được bồi thường di chuyển như sau:

1. Việc bồi thường để di chuyển mồ mả được tính theo số lượng mồ mả phải di chuyển và đơn giá bồi thường mồ mả hiện hành do UBND tỉnh quy định. Trường hợp mộ xây dựng có kiến trúc phức tạp, đặc biệt chưa có quy định trong bảng giá thì Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đề xuất mức giá bồi thường cụ thể trình UBND tỉnh (thông qua Sở Xây dựng) phê duyệt để thực hiện.

2. Riêng đối với những dự án mà phải di dời mồ mả của đồng bào người dân tộc thiểu số, việc di dời mồ mả có làm lễ tâm linh theo phong tục tập quán riêng thì tùy theo thực tế mà Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đề xuất mức bồi thường, hỗ trợ cụ thể để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án xem xét, quyết định.

3. Trường hợp đất có mồ mả nằm trên đất mồ mả của dòng họ, không nằm trong các nghĩa trang, nghĩa địa do Nhà nước quy hoạch, quản lý thì ngoài việc bồi thường để di chuyển mồ mả còn được hỗ trợ thêm đối với phần diện tích đất có mồ mả bị thu hồi (kể cả phần diện tích đất mồ mả của những người không cùng dòng họ được chôn trên đất mồ mả của dòng họ). Giá đất hỗ trợ tính bằng 50% giá đất ở trong bảng giá đất do UBND tỉnh quy định tại khu dân cư liền kề gần nhất và diện tích đất tính hỗ trợ không quá 3,64m²/mộ chuẩn.

4. Đối với số mồ mả không có người kê khai hoặc không thực hiện việc di dời thì UBND cấp xã chủ trì, phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và chủ đầu tư thực hiện di dời.

Điều 29. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi

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

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

b) Đối với cây lâu năm và cây trồng lâm nghiệp, mức bồi thường được tính bằng giá trị hiện có của vườn cây theo giá đơn giá bồi thường do UBND tỉnh quy định tại thời điểm thu hồi đất mà không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất.

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

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

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

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

b) Đối với vật nuôi là thủy sản mà tại thời điểm thu hồi đất chưa đến thời kỳ thu hoạch thì được bồi thường thiệt hại thực tế do phải thu hoạch sớm; trường hợp có thể di chuyển được thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại do di chuyển gây ra; mức bồi thường cụ thể do tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng chủ trì, phối hợp với cơ quan chuyên ngành để lập dự toán gửi Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thẩm định để thông qua Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trình UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng xem xét, quyết định.

c) Đối với vật nuôi là gia súc, gia cầm mà phải di chuyển đến địa điểm mới thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại do di chuyển gây ra; mức bồi thường cụ thể do tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng chủ trì, phối hợp với cơ quan chuyên ngành để lập dự toán gửi Sở Tài chính thẩm định để thông qua Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trình UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng xem xét, quyết định.

3. Trường hợp Chủ dự án có nhu cầu hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu giữ lại nguyên hiện trạng rừng cây để bảo vệ môi trường, chắn cát bay cho dự án thì phải hỗ trợ cho người có rừng cây; mức hỗ trợ cụ thể do các bên tự thỏa thuận theo nguyên tắc mua lại giá trị thực tế thu hồi rừng cây; khoản kinh phí hỗ trợ này không được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định. Riêng các dự án được đầu tư từ nguồn ngân sách thì mức hỗ trợ thêm tùy từng dự án cụ thể Hội đồng bồi thường đề xuất, trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt trong phương án bồi thường.

Điều 30. Bồi thường về di chuyển tài sản

1. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở mà bị giải tỏa trắng, phải di chuyển chỗ ở đến nơi ở mới trong phạm vi huyện, thị xã, thành phố trong tỉnh được bồi thường về di chuyển tài sản như sau:

a) Công trình nhà thuộc mã hiệu từ N1 đến N4: 8.000.000 đồng/hộ

b) Công trình nhà thuộc mã hiệu từ N5 đến N20 hoặc có các công trình khác tương đương với mã hiệu từ N5 đến N20: 6.000.000 đồng/hộ.

2. Hộ gia đình, cá nhân có công trình nhà thuộc mã hiệu từ N1 đến N20 bị giải tỏa một phần nhà ở mà phần diện tích còn lại không đảm bảo công năng sử dụng hoặc bị di chuyển tái định cư lùi phía sau thì mức bồi thường về di chuyển tài sản bằng 50% mức bồi thường quy định tại Khoản 1 Điều này.

3. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất bị giải tỏa trắng mà di chuyển chỗ ở đến nơi ở mới ngoài phạm vi huyện, thị xã, thành phố nơi ở cũ thuộc tỉnh Bình Định thì mức bồi thường về di chuyển tài sản bằng 1,5 lần mức bồi thường quy định tại Điểm a và b, Khoản 1 Điều này.

4. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở bị giải tỏa trắng mà di chuyển chỗ ở mới sang tỉnh khác được bồi thường về di chuyển tài sản là 14.000.000 đồng/hộ.

5. Đối với tổ chức khi Nhà nước thu hồi đất phải di chuyển tài sản (bao gồm hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất, nguyên, nhiên vật liệu) đến nơi xây dựng cơ sở mới thì được bồi thường chi phí di chuyển tài sản.

Trường hợp không xác định được chi phí thực tế thì xác định theo dự toán chi phí do tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thuê đơn vị tư vấn có chức năng lập, gửi cơ quan chuyên môn thẩm định để thông qua Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trình UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng xem xét, quyết định.

Chương IV

HỖ TRỢ CHO NGƯỜI BỊ THU HỒI ĐẤT

Điều 31. Hỗ trợ khi thu hồi đất công ích của xã, phường, thị trấn

1. Khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn thì không bồi thường về đất nhưng được hỗ trợ cho ngân sách xã, phường, thị trấn bằng 100% giá đất nông nghiệp cụ thể đối với diện tích bị thu hồi. Tiền hỗ trợ được nộp vào ngân sách nhà nước và được đưa vào dự toán ngân sách hàng năm của xã, phường, thị trấn để chi theo quy định hiện hành.

2. Người thuê đất công ích của xã, phường, thị trấn theo quy định tại Khoản 3 Điều 132 Luật Đất đai để sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất. Trường hợp có chi phí đầu tư vào đất thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại Điều 7 của Quy định này (giá trị bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại không vượt quá mức hỗ trợ cho ngân sách xã, phường, thị trấn); nếu không xác định được chi phí đầu tư vào đất thực tế còn lại thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại không quá 30% giá đất nông nghiệp cụ thể đối với diện tích bị thu hồi do UBND cấp xã đề nghị. Khoản bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại cho người thuê đất phải được xác định trong phương án bồi thường và được trừ vào phần kinh phí hỗ trợ cho ngân sách các xã, phường, thị trấn theo quy định tại Khoản 1 Điều này. Sau khi nhận tiền hỗ trợ, UBND cấp xã có trách nhiệm bàn giao đất cho nhà đầu tư theo đúng thời gian quy định.

Điều 32. Hỗ trợ ngừng việc cho người lao động

Doanh nghiệp, hộ sản xuất kinh doanh có đăng ký kinh doanh, có thuê lao động theo hợp đồng lao động, bị ngừng sản xuất kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất thì người lao động được áp dụng bồi thường theo chế độ trợ cấp ngừng việc quy định tại Khoản 3, Điều 98 của Bộ Luật Lao động năm 2012; đối tượng được bồi thường là người lao động quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản 1 Điều 22 của Bộ Luật Lao động năm 2012 trong thời gian 03 tháng; trường hợp cá biệt do thời gian ngừng sản xuất, kinh doanh kéo dài hơn 03 tháng thì được tính tối đa không quá 06 tháng. Số tiền bồi thường do ngừng việc này chi trả trực tiếp cho người lao động.

Riêng các doanh nghiệp, hộ sản xuất kinh doanh được cơ quan có thẩm quyền thông báo trước thời gian di chuyển địa điểm sản xuất kinh doanh, đảm bảo đủ thời gian xây dựng tại địa điểm mới, không phải ngừng việc thì không được trợ cấp ngừng việc.

Điều 33. Hỗ trợ tiền thuê nhà ở

1. Đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất đủ điều kiện bồi thường đất ở mà không được bố trí chỗ ở tạm cư trong thời gian tạo lập chỗ ở mới thì được hỗ trợ tiền thuê nhà ở như sau:

a) Nhà ở bị giải tỏa trắng thì được hỗ trợ 06 tháng tiền thuê nhà ở với mức hỗ trợ sau đây:

- Tại địa bàn phường, thị trấn: Mức hỗ trợ 2.500.000 đồng/tháng/hộ.
- Tại địa bàn xã: Mức hỗ trợ 2.000.000 đồng/tháng/hộ.

b) Nhà ở bị giải tỏa một phần mà phần diện tích còn lại không đảm bảo công năng sử dụng hoặc di chuyển tái định cư lùi phía sau thì được hỗ trợ 04 tháng tiền thuê nhà ở với mức hỗ trợ sau đây:

- Tại địa bàn phường, thị trấn: Mức hỗ trợ 2.500.000 đồng/tháng/hộ.
- Tại địa bàn xã: Mức hỗ trợ 2.000.000 đồng/tháng/hộ.

2. Đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất mà không đủ điều kiện bồi thường đất ở thì được hỗ trợ tiền thuê nhà ở như sau:

a) Nhà ở bị giải tỏa trắng mà không còn chỗ ở khác, được bố trí đất tái định cư để xây dựng nhà ở thì được hỗ trợ 04 tháng tiền thuê nhà ở với mức hỗ trợ sau đây:

- Tại địa bàn phường, thị trấn: Mức hỗ trợ 2.500.000 đồng/tháng/hộ.
- Tại địa bàn xã: Mức hỗ trợ 2.000.000 đồng/tháng/hộ;

b) Nhà ở bị giải tỏa trắng hoặc bị giải tỏa một phần mà không được bố trí đất tái định cư thì không được hỗ trợ tiền thuê nhà.

3. Các mức hỗ trợ tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này chỉ áp dụng đối với những hộ gia đình, cá nhân thực hiện bàn giao mặt bằng trong thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 51 của Quy định này. Trường hợp hết thời gian hỗ trợ tiền thuê nhà ở mà chưa được giao đất tái định cư để xây dựng nhà ở thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng xem xét đề xuất cụ thể thời gian hỗ trợ thêm tiền thuê nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 34. Hỗ trợ ổn định đời sống

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

a) Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất nông nghiệp khi thực hiện các nghị định gồm: Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ ban hành Bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử

dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp; Nghị định số 85/1999/NĐ-CP ngày 28/8/1999 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp và bổ sung việc giao đất làm muối cho hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài; Nghị định số 02/CP ngày 15/01/1994 của Chính phủ ban hành Bản quy định về việc giao đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp; Nghị định số 163/1999/NĐ-CP ngày 16/11/1999 của Chính phủ về việc giao đất, cho thuê đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai và Khoản 1 Điều 54 Luật Đất đai.

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

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

d) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ) của các nông, lâm trường quốc doanh 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.

đ) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất của các nông, lâm trường quốc doanh hoặc công ty nông, lâm nghiệp được chuyển đổi từ các nông, lâm trường quốc doanh đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó.

e) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất của hợp tác xã nông nghiệp đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó.

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

a) Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thuộc đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ

điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 8 của Quy định này và Điểm b Khoản này.

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

3. Việc hỗ trợ ổn định đời sống cho các đối tượng quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này thực hiện theo quy định sau đây:

a) Thu hồi từ 30% đến 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ trong thời gian 06 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 24 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở.

b) Thu hồi trên 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ trong thời gian 12 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 36 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở.

c) Mức hỗ trợ cho một nhân khẩu quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này được tính bằng tiền tương đương 30 kg gạo trong 01 tháng theo giá gạo do Sở Tài chính thông báo. Số nhân khẩu của hộ gia đình là các cá nhân có tên trong sổ hộ khẩu gia đình và thực tế đang thường trú tại địa phương có cuộc sống nhờ vào nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó được xác định tại thời điểm kiểm đếm lập phương án bồi thường.

d) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất bị thu hồi dưới 30% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng mà việc thu hồi đất ảnh hưởng đến đời sống, sản xuất của người thu hồi đất thì được xem xét hỗ trợ khác theo quy định tại Điều 40 của Quy định này.

4. Xác định diện tích đất nông nghiệp để tính hỗ trợ ổn định đời sống khi Nhà nước thu hồi đất:

a) Diện tích đất nông nghiệp thu hồi trong cùng dự án để tính hỗ trợ ổn định đời sống quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản 3 Điều này được xác định cộng dồn theo từng quyết định thu hồi đất của UBND cấp có thẩm quyền, không cộng dồn diện tích đất nông nghiệp đã thu hồi thuộc dự án khác của các quyết định thu hồi đất trước đó.

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

- Đất nông nghiệp có nguồn gốc được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi thực hiện Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ ban hành Bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp; Nghị định số 85/1999/NĐ-CP ngày 28/8/1999 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp và bổ sung việc giao đất làm muối cho hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài; giao đất lâm nghiệp khi thực hiện Nghị định số 02/CP ngày 15/01/1994 của Chính phủ ban hành Bản quy định về việc giao đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp; Nghị định số 163/1999/NĐ-CP ngày 16/11/1999 của Chính phủ về việc giao đất, cho thuê đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Khoản 1, Điều 54 Luật Đất đai.

- Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng đủ điều kiện được giao đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật về đất đai đang sử dụng do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho, khai hoang theo quy định của pháp luật, được UBND cấp xã nơi có đất thu hồi xác nhận là đang trực tiếp sản xuất trên đất nông nghiệp đó.

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

- Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng do nhận giao khoán đất của các công ty nông, lâm nghiệp được chuyển đổi từ các nông, lâm trường quốc doanh (không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ) đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó.

- Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng do nhận giao khoán đất của tập đoàn sản xuất nông nghiệp, hợp tác xã nông nghiệp đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó.

Điều 35. Hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh

1. Khi Nhà nước thu hồi đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài hoặc người thuê lại diện tích đất có đăng ký kinh doanh mà bị ngừng sản xuất, kinh doanh thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh bằng 30% thu nhập sau thuế của 01 năm, 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 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.

2. Trường hợp tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài hoặc người thuê lại diện tích đất có đăng ký kinh doanh mà bị ngừng sản xuất, có nộp thuế đầy đủ tại nơi có đăng ký kinh doanh nhưng không thực hiện chế độ kế toán và báo cáo tài chính theo chế độ Nhà nước quy định thì không thực hiện hỗ trợ theo quy định tại Khoản 1 Điều này mà hỗ trợ theo doanh thu bình quân tính thuế như sau:

a) Doanh thu dưới 8.400.000 đồng/tháng, hỗ trợ một lần 3.000.000 đồng/cơ sở.

b) Doanh thu từ 8.400.000 đồng/tháng đến 20.000.000 đồng/tháng, hỗ trợ một lần 5.000.000 đồng/cơ sở.

c) Doanh thu trên 20.000.000 đồng/tháng trở lên, hỗ trợ một lần 8.000.000 đồng/cơ sở.

Việc xác định doanh thu của tổ chức kinh tế, hộ sản xuất kinh doanh do cơ quan thuế chịu trách nhiệm.

3. Đối với hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh hoặc người thuê lại diện tích đất mà bị ngừng sản xuất nhưng không có giấy phép kinh doanh thì được hỗ trợ một lần 1.500.000 đồng/cơ sở.

4. Hộ gia đình, cá nhân được bồi thường bằng đất nông nghiệp thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, bao gồm:

a) Hỗ trợ 01 năm chi phí giống cây trồng, giống vật nuôi, định mức theo quy định của ngành nông nghiệp, giá giống theo giá thị trường tại thời điểm lập phương án.

b) Hỗ trợ các dịch vụ khuyến nông, khuyến lâm, dịch vụ bảo vệ thực vật, thú y, kỹ thuật trồng trọt chăn nuôi bằng 50% giá trị hỗ trợ giống cây trồng hoặc giống vật nuôi.

Việc chi trả được thực hiện một lần theo phương án bồi thường, hỗ trợ được phê duyệt.

Điều 36. Hỗ trợ tự chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp quy định tại các Điểm a, b, c Khoản 1 Điều 34 của Quy định này khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà được bồi thường bằng tiền; hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất quy định tại các Điểm d, đ và e Khoản 1 Điều 34 của Quy định này (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân là cán bộ, công nhân viên của nông, lâm trường quốc doanh, của công ty nông, lâm nghiệp được chuyển đổi từ các nông, lâm trường quốc doanh đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp) khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp thì được hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm theo một trong 02 hình thức bằng tiền hoặc bằng đất ở như sau:

a) Hỗ trợ bằng tiền bằng 03 lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất do UBND tỉnh quy định đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp thu hồi; diện tích được hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp.

b) Hỗ trợ một lần bằng một suất đất ở theo Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc áp dụng theo hình thức này được thực hiện đối với người được hỗ trợ có nhu cầu về đất ở mà giá trị được hỗ trợ theo quy định tại Điểm a Khoản này lớn hơn hoặc bằng giá trị một suất đất ở; phần giá trị 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 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.

Sở Lao động - Thương binh và Xã hội chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành có liên quan, trình UBND tỉnh quyết định mức miễn học phí đào tạo cho các đối tượng nêu trên.

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.

Điều 37. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất ở kết hợp kinh doanh, dịch vụ của hộ gia đình, cá nhân mà phải di chuyển chỗ ở

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

phải di chuyển chỗ ở quy định tại Điều 21 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ được quy định cụ thể như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân được vay vốn tín dụng ưu đãi để phát triển sản xuất, kinh doanh theo quy định tại Khoản 2 Điều 84 Luật Đất đai.

2. Cơ chế, chính sách giải quyết việc làm và đào tạo nghề cho các nhân khẩu trong độ tuổi lao động được quy định cụ thể như sau:

Căn cứ quyết định của Thủ tướng Chính phủ về cơ chế, chính sách giải quyết việc làm và đào tạo nghề cho người bị thu hồi đất nông nghiệp; Sở Lao động- Thương binh và Xã hội phối hợp với địa phương nơi có đất bị thu hồi lập và tổ chức thực hiện phương án đào tạo nghề cho các nhân khẩu trong độ tuổi lao động hiện có của hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi.

Điều 38. Hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải di chuyển chỗ ở

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

1. Hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được giao 01 lô đất ở tái định cư theo quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản 1 Điều 42 của Quy định này mà số tiền bồi thường về đất ở nhỏ hơn giá trị suất tái định cư tối thiểu thì được hỗ trợ tiền đủ để nhận lô đất tái định cư nhưng không vượt quá chênh lệch giữa giá trị suất tái định cư tối thiểu với số tiền bồi thường về đất ở.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài tự lo chỗ ở thì ngoài việc được bồi thường về đất còn được nhận khoản tiền hỗ trợ tái định cư bằng 10% giá trị bồi thường đất ở.

Điều 39. Hỗ trợ người đang thuê nhà ở không thuộc sở hữu Nhà nước

Hộ gia đình, cá nhân đang thuê nhà ở không phải là nhà ở thuộc sở hữu nhà nước khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ chi phí di chuyển tài sản theo quy định tại Điều 30 của Quy định này.

Điều 40. Hỗ trợ khác đối với người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất

Ngoài việc hỗ trợ quy định tại các Điều 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 và 39 của Quy định này, tùy trường hợp cụ thể người bị thu hồi đất được xem xét hỗ trợ khác để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất và công bằng đối với người có đất thu hồi, cụ thể:

1. Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuộc đối tượng quy định tại Khoản 3 Điều 34 của Quy định này bị thu hồi từ 10% đến dưới 30% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ ổn định đời sống trong thời gian 03 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 09 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở.

Mức hỗ trợ cho một nhân khẩu và số nhân khẩu của hộ gia đình được xác định theo quy định tại Điểm c Khoản 3 Điều 34 của Quy định này.

2. Đối với đất nông nghiệp vượt hạn mức đã sử dụng trước ngày 01/7/2004 mà người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp (hoặc hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 do được thừa kế, tặng cho, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người khác) nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai thì phần diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức giao bị thu hồi được hỗ trợ không quá 30% giá trị bồi thường về đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân có người đang hưởng chế độ thương binh, gia đình liệt sĩ, gia đình có công cách mạng phải di chuyển chỗ ở đến nơi ở mới được hỗ trợ như sau:

a) Hộ có 03 thân nhân là liệt sĩ trở lên; hộ có Mẹ Việt Nam Anh hùng; hộ có thương binh hạng 1/4 thì được hỗ trợ 10.000.000 đồng/hộ.

b) Hộ có 02 thân nhân là liệt sĩ hoặc hộ có thương binh hạng 2/4 thì được hỗ trợ 7.000.000 đồng/hộ.

c) Hộ có 01 thân nhân là liệt sĩ hoặc hộ gia đình có thương binh hạng 3/4, thương binh hạng 4/4; hộ gia đình có công cách mạng; gia đình cách mạng lão thành; gia đình chỉ có cán bộ hưu trí (không có người đương chức hoặc đang đi làm); hộ có hoàn cảnh neo đơn, bệnh tật, già yếu có khó khăn được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận được hỗ trợ thêm 5.000.000 đồng/hộ.

d) Hộ gia đình có người đang hưởng chế độ trợ cấp xã hội khác của Nhà nước được hỗ trợ 5.000.000 đồng/hộ.

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

4. Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện hộ nghèo theo quy định của Nhà nước khi Nhà nước thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở đến nơi ở mới được hỗ trợ thêm các khoản sau:

a) Hỗ trợ 10.000.000 đồng/hộ để xây nhà ở;

b) Hỗ trợ để vượt nghèo trong thời hạn 36 tháng (03 năm). Mức hỗ trợ tính bằng gạo 20kg/nhân khẩu/tháng, đơn giá gạo do Sở Tài chính thông báo; việc hỗ trợ được thực hiện một lần bằng nguồn kinh phí của dự án có thu hồi đất.

5. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân di chuyển chỗ ở có tháo dỡ, di chuyển đường dây điện thoại cố định, cáp truyền hình, internet thì được hỗ trợ chi phí di dời, lắp đặt lại như sau:

a) Đường dây điện thoại cố định: 300.000 đồng/hộ.

b) Cáp truyền hình cáp: 500.000 đồng/hộ.

c) Đường dây internet: 500.000 đồng/hộ.

6. Hỗ trợ về đất đối với trường hợp lấn, chiếm đất chưa sử dụng trước ngày 01/7/2004 do Nhà nước quản lý:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở ổn định trước ngày 15/10/1993 trên đất chưa sử dụng do Nhà nước quản lý mà tại thời điểm bắt đầu xây dựng nhà ở vi phạm quy định tại Khoản 3, Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và được UBND cấp xã xác nhận là đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp thì được hỗ trợ về đất bằng 40% đơn giá đất ở cụ thể đối với diện tích đất có nhà ở thực tế sử dụng bị thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định; phần diện tích đất xây dựng nhà vượt hạn mức (nếu có) được hỗ trợ bằng 30% giá đất nông nghiệp cụ thể nhưng không vượt quá 1.000m²/hộ; phần diện tích đất còn lại (nếu có) không tính hỗ trợ.

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở ổn định từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 trên đất chưa sử dụng do Nhà nước quản lý mà tại thời điểm bắt đầu xây dựng nhà ở vi phạm quy định tại Khoản 3, Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và được UBND cấp xã xác nhận là đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp thì được hỗ trợ về đất bằng 30% đơn giá đất ở cụ thể đối với diện tích đất có nhà ở thực tế sử dụng bị thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định; phần diện tích đất xây dựng nhà vượt hạn mức (nếu có) được hỗ trợ bằng 30% giá đất nông nghiệp cụ thể nhưng không vượt quá 1.000m²/hộ; phần diện tích đất còn lại (nếu có) không tính hỗ trợ.

7. Hỗ trợ về đất đối với trường hợp đất nông nghiệp; đất vườn, ao không được công nhận là đất ở tự chuyển mục đích sử dụng đất sang xây dựng nhà ở trước ngày 01/7/2004:

a) Thừa đất nông nghiệp, đất vườn, ao không được công nhận là đất ở đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp nhưng người sử dụng đất tự ý xây dựng nhà ở trước ngày 15/10/1993, vi phạm quy định tại Khoản 3, Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ và được UBND cấp xã xác nhận là đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp thì được hỗ trợ về đất bằng 40% đơn giá đất ở cụ thể đối với diện tích đất xây dựng nhà ở thực tế sử dụng bị thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở.

b) Thừa đất nông nghiệp, đất vườn, ao không được công nhận là đất ở đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp nhưng người sử dụng đất tự ý xây dựng nhà ở từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004, vi phạm quy định tại Khoản 3, Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ và được UBND cấp xã xác nhận là đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp thì được hỗ trợ về đất bằng 30% đơn giá đất ở cụ thể đối với diện tích đất xây dựng nhà ở thực tế sử dụng bị thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở.

8. Khi Nhà nước thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở thì mỗi hộ gia đình, cá nhân được hỗ trợ tiền trong thời gian xây dựng, sửa chữa nhà ở như sau:

a) Trường hợp giải tỏa trắng nhà ở phải di chuyển đến nơi tái định cư hoặc tái định cư lùi phía sau thửa đất bị thu hồi thì được hỗ trợ 06 tháng.

b) Trường hợp nhà ở giải tỏa một phần hoặc trường hợp bị giải tỏa một phần mà phần diện tích còn lại không đảm bảo công năng sử dụng thì được hỗ trợ 03 tháng.

c) Mức hỗ trợ 1.500.000 đồng/tháng.

9. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở (hoặc thửa đất vườn, ao riêng lẻ) thì ngoài việc được bồi thường theo giá đất vườn, ao còn được hỗ trợ thêm 50% giá đất ở bồi thường, giải phóng mặt bằng của thửa đất đó (hoặc giá đất ở bồi thường, giải phóng mặt bằng của thửa đất liền kề với thửa đất vườn, ao riêng lẻ) đối với diện tích đất bị thu hồi; trường hợp diện tích thửa đất vườn, ao bị thu hồi trên 500m² thì diện tích đất được hỗ trợ theo giá đất ở là 500m².

10. Đối với hộ gia đình có người quá tuổi lao động (nam từ 61 tuổi trở lên, nữ từ 56 tuổi trở lên) nhưng không có lương hưu hoặc không được hưởng trợ cấp xã hội thường xuyên, khi Nhà nước thu hồi đất phải di dời chỗ ở thì ngoài việc hỗ trợ ổn định đời sống theo quy tại Điểm a, b, Khoản 3, Điều 34 của Quy

định này còn được hỗ trợ thêm cho người quá tuổi lao động 15 kg gạo/tháng/người trong 36 tháng.

11. Các hộ dân được giao đất tái định cư tại Khu tái định cư Nhơn Phước được hỗ trợ chi phí gia cố nền, móng nhà 22.000.000 đồng/01 nền, móng khi xây dựng nhà ở.

12. Các hộ dân thuộc diện tái định cư tại các Khu tái định cư trên địa bàn Khu kinh tế Nhơn Hội thì được hỗ trợ tiền nước sinh hoạt trong thời gian 5 năm đầu đến ở theo định mức đầu người.

13. Những trường hợp đặc biệt khác, Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 41. Thưởng để đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng

1. Để đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng, nếu người bị thu hồi đất có nhà ở (kể cả trường hợp nhà ở không được bồi thường, hỗ trợ) thực hiện bàn giao đất sớm cho dự án thì được thưởng thêm theo quy định sau:

a) Đối với nhà thuộc nhóm từ N1 đến N2 bàn giao đất trong vòng 30 ngày được thưởng 10.000.000 đồng.

b) Đối với nhà thuộc nhóm từ N3 đến N4 bàn giao đất trong vòng 25 ngày được thưởng 8.000.000 đồng.

c) Đối với nhà thuộc nhóm từ N5 đến N20 bàn giao đất trong vòng 20 ngày được thưởng 7.000.000 đồng.

2. Trường hợp chỉ bị phá dỡ tường rào, cổng ngõ gắn liền với đất; vật kiến trúc và công trình xây dựng không phục vụ vào mục đích để ở mà không được bồi thường, hỗ trợ thì bàn giao đất trong vòng 10 ngày được thưởng 1.500.000 đồng.

3. Đối với các dự án có đặc thù riêng, UBND tỉnh sẽ quyết định mức thưởng cụ thể cho phù hợp.

4. Các mức thưởng nêu trên chỉ áp dụng đối với những hộ gia đình, cá nhân thực hiện bàn giao đất đúng thời gian quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này; kể cả những trường hợp có khiếu nại về phương án bồi thường, hỗ trợ nhưng đã thực hiện bàn giao đất đúng thời gian quy định. Thời gian quy định tính thưởng kể từ ngày quy định nhận tiền bồi thường, hỗ trợ ghi trong Thông báo nhận tiền bồi thường, hỗ trợ lần đầu (hoặc giấy mời lần đầu) đã gửi cho hộ gia đình, cá nhân.

Chương V TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 42. Giao đất ở tái định cư

1. Hộ gia đình, cá nhân bị giải tỏa trắng diện tích đất ở đủ điều kiện bồi thường hoặc bị giải tỏa một phần diện tích đất ở đủ điều kiện bồi thường mà phần diện tích còn lại không đủ điều kiện để xây dựng lại nhà ở theo quy định của Nhà nước thì được xét giao đất tái định cư theo quy định sau:

a) Diện tích đất ở bị thu hồi nhỏ hơn hạn mức giao đất ở thì được giao 01 lô đất tái định cư nhưng không vượt hạn mức giao đất ở.

b) Diện tích đất ở bị thu hồi bằng hạn mức giao đất ở đến dưới 1,5 lần hạn mức giao đất ở thì được giao 01 lô đất tái định cư nhưng không vượt diện tích đất ở bị thu hồi. Trường hợp khu tái định cư có quy hoạch các lô diện tích nhỏ thì có thể xét giao 02 lô đất tái định cư nhưng tổng diện tích không vượt diện tích đất ở bị thu hồi.

c) Diện tích đất ở bị thu hồi bằng 1,5 lần hạn mức giao đất ở đến dưới 03 lần hạn mức giao đất ở thì được giao 02 lô đất tái định cư nhưng không vượt diện tích đất ở bị thu hồi.

d) Diện tích đất ở bị thu hồi từ 03 lần hạn mức giao đất ở trở lên thì được giao 03 lô đất tái định cư nhưng không vượt diện tích đất ở bị thu hồi.

đ) Trường hợp dự án không đủ quỹ đất tái định cư thì bố trí tái định cư bằng căn hộ chung cư.

2. Trường hợp trong hộ gia đình quy định tại Khoản 1 Điều này mà trong hộ có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng thực tế cùng chung sống trên một thửa đất ở thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một (01) thửa đất ở thu hồi, nếu không có chỗ ở nào khác trên địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở bị thu hồi và có nhu cầu về đất ở thì mỗi cặp vợ chồng tăng thêm (trừ cặp vợ chồng đứng tên chủ hộ đã được bố trí 01 lô đất ở theo quy định tại Khoản 1 Điều này) được giao thêm 01 lô đất tái định cư có thu tiền sử dụng đất.

Trường hợp hộ gia đình được giao đất ở tái định cư theo quy định tại các Điểm b, c, d và đ Khoản 1 Điều này mà số lô đất tái định cư đã giao đủ để bố trí cho các cặp vợ chồng phát sinh trong hộ thì không xem xét giao thêm đất tái định cư theo quy định khoản này.

3. Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở thuộc trường hợp phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã,

phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được Nhà nước xem xét bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất.

4. Diện tích giao đất ở cho mỗi lô đất tái định cư, vị trí giao đất ở cụ thể trong khu tái định cư theo quy định tại Khoản 1, 2, 3 Điều này do Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án xem xét, trình cấp có thẩm quyền quyết định phù hợp với quỹ đất tái định cư của dự án, thiết kế phân lô đất, mức độ diện tích đất ở bị thu hồi, vị trí thuận lợi của đất ở bị thu hồi của các hộ gia đình.

5. Giá trị suất tái định cư tối thiểu bằng diện tích đất ở tái định cư tối thiểu nhân với giá đất ở cụ thể trung bình cộng tại khu tái định cư. Trong đó:

- Diện tích đất ở tái định cư tối thiểu: Tính bằng 2/3 hạn mức giao đất ở theo quy định của UBND tỉnh tại thời điểm thu hồi đất và được xác định theo hạn mức giao đất ở tại địa bàn có khu đất tái định cư.

- Giá đất ở cụ thể trung bình cộng tại khu tái định cư do Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chịu trách nhiệm xác định dựa trên cơ sở giá đất ở cụ thể của các tuyến đường thuộc quỹ đất bố trí tái định cư cho dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt phục vụ cho việc giao đất tái định cư của dự án đó.

6. Đối với những trường hợp đặc biệt, Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 43. Giá đất để giao đất tái định cư và thu tiền sử dụng đất tái định cư

1. Hộ gia đình, cá nhân được bồi thường bằng đất ở theo hình thức tái định cư hoặc bằng tiền được giao đất ở tái định cư thì giá đất để thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất bố trí tái định cư theo giá đất ở cụ thể do UBND tỉnh quyết định theo từng dự án.

Đối với phần diện tích đất ở giao tái định cư theo các quy định tại Khoản 2 Điều 19, Khoản 1, Khoản 2 Điều 42 mà vượt so diện tích đất ở đủ điều kiện bồi thường bị thu hồi (nếu có) và Khoản 3 Điều 42 thì thu tiền sử dụng đất theo giá đất ở thị trường.

2. Đối tượng giao đất tái định cư là hộ gia đình thuộc diện gia đình chính sách, nếu chưa được Nhà nước giao đất, hóa giá nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo diện chính sách thì việc thu tiền sử dụng đất ở tái định cư được xem xét miễn, giảm theo chính sách của Nhà nước quy định về cải thiện nhà ở đối với người có công với Cách mạng; mức miễn, giảm tiền sử dụng đất do Sở Lao

động - Thương binh và Xã hội xem xét, trình UBND tỉnh quyết định, nhưng tối đa không quá 100% giá trị của lô đất được giao.

Điều 44. Nợ tiền sử dụng đất tái định cư

1. Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở tái định cư theo quy định mà có khó khăn về tài chính, có nguyện vọng ghi nợ thì được ghi nợ khoản chênh lệch giữa số tiền sử dụng đất ở tái định cư phải nộp với số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất ở được nhận (nếu số tiền sử dụng đất tái định cư cao hơn) trên Giấy chứng nhận sau khi có đơn xin ghi nợ khi nhận thông báo nộp tiền sử dụng đất. Người sử dụng đất được trả nợ dần trong thời hạn tối đa là 05 năm; sau 05 năm kể từ ngày ghi nợ mà chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất còn lại theo giá đất do UBND tỉnh quy định tại thời điểm trả nợ.

Đối với hộ gia đình, cá nhân đặc biệt khó khăn về tài chính, khi được Nhà nước giao đất ở tái định cư theo quy định mà có nguyện vọng ghi nợ tiền sử dụng đất ở tái định cư, thì tùy theo tình hình cụ thể Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xem xét, đề xuất trình UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xem xét, quyết định.

Việc ghi nợ tiền sử dụng đất tái định cư cho hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo quy trình ghi nợ và thanh toán nợ tiền sử dụng đất ở được quy định tại Quyết định số 44/2016/QĐ-UBND ngày 25/8/2016 của UBND tỉnh.

2. Hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất tại Khoản 1 Điều này khi cấp Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký đất đai phải ghi “Nợ tiền sử dụng đất” trên giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều 13 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trong thời gian chưa trả hết tiền sử dụng đất, người sử dụng đất không được chuyển nhượng, chuyển đổi, cho thuê, thế chấp quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Điều 45. Về lập và thực hiện dự án tái định cư

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

1. Dự án tái định cư được lập và phê duyệt độc lập với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất.

2. Việc lập dự án tái định cư, lựa chọn chủ đầu tư phải bảo đảm các quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều 69 Luật Đất đai.

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

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

5. Trường hợp dự án không xây dựng khu tái định cư (dự án ít di chuyển chỗ ở, dự án không có đất để xây dựng khu tái định cư) thì chủ dự án phải trình cấp có thẩm quyền quyết định việc sử dụng quỹ đất khác để bố trí tái định cư đối với các hộ dân thuộc dự án phải di chuyển chỗ ở trước khi thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Điều 46. Chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định thu hồi đất (đã có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư) của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có hiệu lực thi hành, cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường phải chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi.

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

Trường hợp chậm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ về đất do người bị thu hồi đất gây ra (không chịu nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và đất tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt mà có khiếu kiện, nhưng vấn đề khiếu kiện không thuộc lỗi của cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường) thì không được thanh toán thêm một khoản

tiền bằng mức tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế tính trên số tiền chậm trả và thời gian chậm trả.

3. Trường hợp người có đất thu hồi không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì tiền bồi thường, hỗ trợ được gửi vào tài khoản tạm giữ của Kho bạc Nhà nước. Đối với đất thu hồi đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất mà chưa giải quyết xong thì tiền bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích đất đang tranh chấp được cấp có thẩm quyền phê duyệt gửi vào Kho bạc Nhà nước chờ sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết xong thì chi trả cho người có quyền sử dụng đất.

4. Người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường để hoàn trả ngân sách nhà nước. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm gửi thông tin cho cơ quan Thuế để xác định các khoản nghĩa vụ tài chính. Việc trừ khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai vào số tiền được bồi thường theo quy định sau đây:

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

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

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

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

doanh và các khoản tiền được hỗ trợ vào khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai.

5. Đối với trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới hoặc giao đất ở, nhà ở tái định cư 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 về đất lớn hơn tiền đất ở, nhà ở hoặc tiền nhà ở tại khu tái định cư thì người tái định cư được nhận phần chênh lệch đó;

b) Trường hợp tiền bồi thường về đất nhỏ hơn tiền đất ở, nhà ở hoặc tiền nhà ở tái định cư thì người được bố trí tái định cư phải nộp phần chênh lệch, riêng khoản chênh lệch giữa giá trị suất tái định cư tối thiểu và số tiền được bồi thường về đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 38 của Quy định này thì người được bố trí tái định cư được nhận đủ.

6. Việc ứng vốn (ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) để phục vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo quy định sau đây:

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

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

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

c) Người được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất mà ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì được tham gia trong quá trình tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 47. Chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

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

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

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

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

d) Chi thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

đ) Chi cho công tác xác định giá đất, thẩm định giá đất; xác định giá tài sản gắn liền với đất phục vụ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

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

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

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng được ứng trước kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trong trường hợp phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng bị hủy bỏ thì kinh phí ứng trước được xem xét bố trí ngân sách nhà nước theo quy định.

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

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

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

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

Điều 48. Kinh phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

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

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

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

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

b) Bộ, ngành có trách nhiệm bảo đảm kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các dự án đầu tư thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Quốc hội; chấp thuận, quyết định đầu tư của Thủ tướng Chính phủ nhưng do Bộ, ngành thực hiện và các dự án do Bộ, ngành làm chủ đầu tư.

c) UBND tỉnh có trách nhiệm bảo đảm kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các dự án thuộc thẩm quyền quyết định của HĐND và UBND tỉnh.

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

Chương VI TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 49. Trách nhiệm của các cấp, các ngành, tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Căn cứ vào đặc điểm của từng dự án, UBND tỉnh quyết định cụ thể việc tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ thiệt hại tài sản và tái định cư của từng dự án cho UBND các huyện, thị xã, thành phố (gọi chung là UBND cấp huyện), Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh, Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh và Trung tâm Phát triển quỹ đất của tỉnh hoặc các chủ dự án.

2. UBND cấp huyện thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, gồm các thành phần theo quy định của Nhà nước để giúp UBND cấp huyện thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ thiệt hại tài sản và giải quyết tái định cư đối với các dự án được giao; đề xuất giá đất cụ thể, hệ số điều chỉnh giá đất theo từng dự án, trình UBND tỉnh (thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường) xem xét, phê duyệt để phục vụ cho công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; thực hiện các nhiệm vụ khác có liên quan theo quy định của pháp luật.

3. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do UBND cấp huyện và do UBND tỉnh thành lập có trách nhiệm thông qua phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập; tư vấn cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đề xuất giải quyết những tồn tại, vướng mắc trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đảm bảo theo quy định. Thực hiện các nhiệm vụ khác có liên quan theo quy định của pháp luật.

4. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện lập thủ tục hồ sơ thu hồi đất, lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, thực hiện việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và giao đất tái định cư đảm bảo theo quy định của pháp luật; phối hợp với UBND cấp xã tổ chức tuyên truyền về mục đích thu hồi đất, chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án. Thực hiện báo cáo năm về kết quả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 20 tháng 12 hàng năm để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh và Bộ Tài nguyên và Môi trường. Thực hiện các nhiệm vụ khác có liên quan theo quy định của pháp luật.

5. UBND cấp xã có trách nhiệm xác nhận về nguồn gốc sử dụng đất, thời điểm tạo lập nhà, công trình xây dựng, tình hình vi phạm pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan (nếu có); xác định tỷ lệ đất nông nghiệp đang sử dụng bị thu hồi. Phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng để tuyên truyền về mục đích thu hồi đất, chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định

cur của dự án, chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Thực hiện các nhiệm vụ khác có liên quan theo quy định của pháp luật.

UBND xã có trách nhiệm xác nhận hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định tại Điều 3 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

6. Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường các huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Phòng Tài chính - Kế hoạch các huyện, thị xã, thành phố và các cơ quan có liên quan để thẩm định phương án và trình UBND cùng cấp phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định hiện hành; tham mưu đề xuất về giá đất cụ thể, hệ số điều chỉnh giá đất để trình UBND tỉnh phê duyệt phục vụ cho công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; thực hiện các nhiệm vụ khác có liên quan theo quy định của pháp luật.

7. Sở Tài chính có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan xây dựng đơn giá bồi thường về cây cối, hoa màu, vật nuôi để trình UBND tỉnh phê duyệt phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất; thực hiện các nhiệm vụ khác có liên quan theo quy định của pháp luật.

8. Sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan xây dựng đơn giá bồi thường về nhà cửa, vật kiến trúc và mồ mã để trình UBND tỉnh phê duyệt phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; thực hiện các nhiệm vụ khác có liên quan theo quy định của pháp luật.

9. Cơ quan thuế có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định nghĩa vụ tài chính mà người sử dụng đất phải nộp và hướng dẫn việc nộp khoản tiền đã khấu trừ tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính của hộ gia đình, cá nhân (hoặc tổ chức) vào ngân sách nhà nước; thực hiện các nhiệm vụ khác có liên quan theo quy định của pháp luật.

10. Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm phối hợp với các sở, ngành, UBND cấp huyện, tổ chức làm công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và chính quyền địa phương để triển khai thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng; thực hiện các nhiệm vụ khác có liên quan theo quy định của pháp luật.

Điều 50. Thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định và trình đối với phương án thuộc

trường hợp thu hồi đất theo Khoản 1, Điều 66 Luật Đất đai và đối với phương án do Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Khu kinh tế, Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh và Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện.

2. Chủ tịch UBND cấp huyện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định và trình đối với phương án thuộc trường hợp còn lại.

Điều 51. Nghĩa vụ của người bị thu hồi đất

1. Ngoài những quyền và nghĩa vụ theo quy định hiện hành của Nhà nước, người bị thu hồi đất sau khi nhận tiền bồi thường, hỗ trợ phải có nghĩa vụ thực hiện di chuyển chỗ ở, bàn giao mặt bằng (giao theo hiện trạng hoặc tự tháo dỡ) cho dự án trong khoảng thời gian quy định như sau:

- Đối với nhà thuộc nhóm N1 đến N2 không quá 60 ngày.
- Đối với nhà thuộc nhóm N3 đến N4 không quá 50 ngày.
- Đối với nhà thuộc nhóm N5 đến N20 không quá 40 ngày.
- Tháo dỡ một phần nhà không quá 20 ngày.
- Cây cối hoa màu không quá 10 ngày.
- Mỏ mả chậm nhất không quá 30 ngày, trừ trường hợp di dời mỏ mả của đồng bào dân tộc thiểu số có phong tục, tập quán riêng.

2. Đối với những hộ cố tình không chấp hành việc di dời, giao trả mặt bằng đúng thời gian quy định thì bị cưỡng chế để thu hồi đất theo quy định của pháp luật, những thiệt hại tài sản do cưỡng chế (nếu có) không được bồi thường. Kinh phí tổ chức cưỡng chế thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 52. Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất

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

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

a) Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục thu hồi đất của Điều 69 Luật Đất đai và người có đất thu hồi không chấp hành quyết định thu hồi đất, không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ, bàn giao mặt bằng cho dự án sau khi UBND cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc

Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đã vận động, thuyết phục.

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

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

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

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

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

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

a) Trước khi tiến hành cưỡng chế, Chủ tịch UBND cấp huyện quyết định thành lập Ban thực hiện cưỡng chế, với thành phần gồm có:

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

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

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

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

Khi thực hiện cưỡng chế thu hồi đất mà người bị cưỡng chế từ chối nhận tài sản thì Ban thực hiện cưỡng chế phải lập biên bản, giao tài sản cho UBND

cấp xã bảo quản tài sản theo quy định của pháp luật và thông báo cho người có tài sản nhận lại tài sản, chi phí bảo quản tài sản đó do chủ sở hữu chịu trách nhiệm thanh toán.

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

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

b) Ban thực hiện cưỡng chế có trách nhiệm thực hiện cưỡng chế theo phương án đã được phê duyệt; bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

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

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

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

e) Người có đất thu hồi, tổ chức, cá nhân có liên quan có quyền khiếu nại về việc thu hồi đất theo quy định của pháp luật về khiếu nại. Trong khi chưa có quyết định giải quyết khiếu nại thì vẫn phải tiếp tục thực hiện quyết định thu hồi đất, quyết định cưỡng chế thu hồi đất. 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 cưỡng chế nếu việc cưỡng chế chưa hoàn thành; hủy bỏ quyết định thu hồi đất đã ban hành và bồi thường thiệt hại do quyết định thu hồi đất gây ra (nếu có).

Đối với trường hợp việc thu hồi đất có liên quan đến quyền và lợi ích của tổ chức, cá nhân khác trong việc sử dụng đất theo quy định của pháp luật khác có liên quan thì Nhà nước tiến hành thu hồi đất, cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất theo quy định mà không phải chờ cho đến khi giải quyết xong quyền

và nghĩa vụ liên quan đến việc sử dụng đất giữa người có đất thu hồi và tổ chức, cá nhân đó theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 53. Điều khoản chuyển tiếp

1. Đối với các phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và đã chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xong trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo phương án đã phê duyệt.

2. Đối với các phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đang thực hiện dở dang thì tùy theo tình hình thực tế, Hội đồng bồi thường có trách nhiệm xem xét, thống nhất trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường quyết định cụ thể cho phù hợp.

3. Trong quá trình triển khai thực hiện Quy định này nếu có phát sinh vướng mắc, thì các sở, ngành, UBND huyện, thị xã, thành phố có văn bản báo cáo Ban Quản lý Khu kinh tế để phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Hồ Quốc Dũng