ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 03/2009/QĐ-UBND	*Quy Nhơn, ngày 15 tháng 01 năm 2009*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

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

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

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

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

Xét đề nghị của Sở Tài chính và Sở Tài nguyên và Môi trường,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 16/2008/QĐ-UBND ngày 27/3/2008 của UBND tỉnh;

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở Tài chính, Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Thủ trưởng các Sở, Ban thuộc tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Thiện

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 tỉnh

(Ban hành kèm theo Quyết định số 03/2009 /QĐ-UBND ngày 15/01/2009 của UBND tỉnh)

Để triển khai thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phù hợp với những quy định hiện hành của Nhà nước và tình hình thực tế của địa phương, UBND tỉnh ban hành Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh với một số nội dung cụ thể sau:

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.

Quy định này áp dụng cho công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật trên địa bàn tỉnh; không áp dụng những dự án có chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư riêng.

Điều 2. Đối tượng áp dụng.

Đối tượng áp dụng Quy định này là các tổ chức, gia đình, cá nhân trong nước và tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư nước ngoài đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bình Định bị Nhà nước thu hồi hoặc bị thiệt hại tài sản trên đất, tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 3. Giải thích từ ngữ.

Một số từ ngữ trong Quy định này được hiểu như sau:

1. Thu hồi đất là việc Nhà nước ra quyết định hành chính để thu lại quyền sử dụng đất, thu lại đất đã giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

2. Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị thu hồi cho người bị thu hồi đất.

3. Hỗ trợ là việc Nhà nước giúp đỡ thêm cho người bị thu hồi đất ngoài việc bồi thường theo quy định.

4. Tiền sử dụng đất là số tiền mà người sử dụng đất phải trả cho Nhà nước khi Nhà nước giao quyền sử dụng đất.

Chương II
BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ THIỆT HẠI VỀ ĐẤT

Điều 4. Nguyên tắc bồi thường về đất.

Nguyên tắc bồi thường về đất thực hiện theo quy định hiện hành của Nhà nước. Ngoài ra còn được quy định bổ sung nguyên tắc xác định diện tích đất bồi thường, hỗ trợ cụ thể như sau:

1. Diện tích đất được bồi thường, hỗ trợ căn cứ diện tích trên bản đồ địa chính phù hợp với hiện trạng do các đơn vị có tư cách pháp nhân đo đạc và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc bản đồ do các cơ quan nhà nước lập để phục vụ cho công tác bồi thường của dự án đó. Đối với các dự án chưa có bản đồ thì diện tích đất để xem xét bồi thường được xác định trên cơ sở đo đạc thực tế.

2. Trường hợp thửa đất sử dụng trước ngày quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhưng không có tên trong sổ bộ thuế thì được bồi thường tối đa không quá đơn giá đất hạng 4 cùng loại đối với đất nông nghiệp và đơn giá đất của thửa đất liền kề đối với đất ở và phải khấu trừ nghĩa vụ tài chính về đất theo quy định.

3. 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, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề, không do lấn, chiếm thì bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế.

c. Nếu diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận diện tích

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

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

Điều 5. Điều kiện để được bồi thường về đất.

Ngoài quy định điều kiện để được bồi thường về đất theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 và Điều 3, Điều 67 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ, UBND tỉnh quy định bổ sung điều kiện để được bồi thường về đất trên địa bàn tỉnh như sau:

Đối với các hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất có Quyết định cấp 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 đều được công nhận là một trong các giấy tờ hợp pháp đủ điều kiện để được được bồi thường về đất.

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

1. Đơn giá đất để bồi thường, hỗ trợ về đất là đơn giá đất hiện hành tại thời điểm có quyết định thu hồi đất do UBND tỉnh quy định và công bố có cùng mục đích sử dụng đất với đất bị thu hồi; không bồi thường, hỗ trợ 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 do thực tế người sử dụng đất chuyển đổi mục đích sử dụng không phù hợp với mục đích sử dụng đất đã được giao đất theo quy định của pháp luật .

2. Việc điều chỉnh đơn giá đất bồi thường, hỗ trợ về đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt trong phương án bồi thường, hỗ trợ trong trường hợp chậm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ được quy định như sau:

a. Việc chậm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ về đất do cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường gây ra *(do chưa thông báo nhận tiền bồi thường, do thiếu vốn chi trả, chưa bố trí đất tái định cư)* thì được điều chỉnh, bổ sung tăng giá trị bồi thường, hỗ trợ theo đơn giá đất và chính sách bồi thường, hỗ trợ về đất tại thời điểm chi trả tiền bồi thường.

b.Việc 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 nhận đất tái định cư để khiếu kiện mà những vấn đề khiếu kiện không thuộc lỗi của cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường)* thì vẫn được bồi thường, hỗ trợ theo đơn giá đất và chính sách bồi thường, hỗ trợ về đất theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; không điều chỉnh tăng theo đơn giá đất và chính sách bồi thường, hỗ trợ về đất tại thời điểm chi trả tiền bồi thường.

3. Hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở để bồi thường, hỗ trợ về đất trong Quy định này là hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở hiện hành tại thời điểm thu hồi đất do UBND tỉnh quy định.

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

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

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

3. Các khoản chi phí đầu tư vào đất được tính bao gồm:

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

- Các khoản chi phí san lấp mặt bằng, chi phí tôn tạo đất để cải tạo đất hiện trạng khi giao đất cho phù hợp với mục đích sử dụng đất được giao.

- Các khoản 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. Những chi phí không đủ hồ sơ, chứng từ hoặc không có thực tế chứng minh thì không được bồi thường.

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 quyết định để bồi thường cho các đối tượng bị Nhà nước thu hồi đất.

4. Đối với đất đã được Nhà nước bồi thường, hỗ trợ về đất theo đơn 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 Khoản 2, 3 Điều này.

Điều 8. Bồi thường, hỗ trợ đối với đất nông nghiệp.

1. Đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất hoặc có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, nhận chuyển nhượng từ người khác, nhận thừa kế theo đúng quy định của pháp luật về đất đai khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất nông nghiệp theo quy định sau:

a/ Được bồi thường phần diện tích đất nông nghiệp thực tế sử dụng bị thu hồi nhưng không vượt quá mức quy định sau:

- Đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối không quá 02 ha/hộ đối với mỗi loại đất.

- Đối với 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.

- Đối với đất trồng rừng sản xuất không quá 30 ha/hộ.

b. Đối với phần diện tích đất nông nghiệp vượt mức theo quy định tại Tiết a Khoản này nếu có nguồn gốc do thừa kế, tặng cho, nhận chuyển nhượng của người khác hoặc tự khai hoang theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được bồi thường về đất; các trường hợp diện tích đất vượt mức quy định trên do có nguồn gốc khác không được bồi thường.

2. Đối với hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất đối với đất nông nghiệp đã được cấp có thẩm quyền giao đất không thu tiền sử dụng đất, khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất.

3. Các trường hợp không được bồi thường về đất nông nghiệp nhưng người sử dụng đất có đầu tư vào đất thì tùy theo từng trường hợp cụ thể Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xem xét, đề nghị cấp có thẩm quyền quyết định mức hỗ trợ đầu tư vào đất nhưng không vượt quá 30% giá trị bồi thường của đất.

4. Bồi thường, hỗ trợ đối với đất nông nghiệp của nông trường, lâm trường quốc doanh.

a. Đất nông nghiệp sử dụng chung của nông trường, lâm trường quốc doanh không được bồi thường về đất, nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại đối với các chi phí đầu tư vào đất còn lại không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước. Việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại Điều 7 của Quy định này.

b. Đối với đất hộ gia đình, cá nhân nhận giao khoán đất nông nghiệp *(không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ)* của các nông, lâm trường quốc doanh, khi Nhà nước thu hồi đất nhưng không được hoán đổi đất nông nghiệp tại vị trí khác thì không được bồi thường về đất, nhưng được hỗ trợ như sau:

b.1. Đối với hộ gia đình, cá nhân nhận giao khoán đất là cán bộ, công nhân viên của nông, lâm trường quốc doanh đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp đang trực tiếp sản xuất nông, lâm nghiệp; hộ gia đình, cá nhân nhận khoán đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn sống chủ yếu từ sản xuất nông nghiệp thì được hỗ trợ 100% đơn giá đất tính theo diện tích đất thực tế bị thu hồi nhưng không quá hạn mức giao đất nông nghiệp theo quy định.

b.2. Đối với các hộ gia đình, cá nhân nhận khoán không thuộc đối tượng tại Điểm b1 Tiết này, chỉ được hỗ trợ chi phí thực tế đầu tư vào đất còn lại. Trường hợp thực sự có đầu tư vào đất nhưng không xác định được chi phí đầu tư vào đất còn lại thì mức hỗ trợ bằng 30% giá trị đất bị thu hồi.

5. Bồi thường, hỗ trợ đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn.

a. Đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn khi Nhà nước thu hồi đất thì không được bồi thường về đất nhưng được hỗ trợ cho ngân sách xã, phường, thị trấn 100% giá trị đất bị thu hồi để đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng, phúc lợi công cộng của xã, phường, thị trấn.

b. Đối với người thuê đất công ích của xã, phường, thị trấn 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 hỗ trợ chi phí đầu tư vào đất thực tế còn lại; nếu không xác định được chi phí đầu tư vào đất thực tế còn lại thì được hỗ trợ chi phí đầu tư vào đất còn lại bằng 30% giá trị đất bị thu hồi. Kinh phí hỗ trợ chi phí đầu tư vào đất còn lại cho các hộ gia đình, cá nhân được trừ vào phần kinh phí hỗ trợ cho ngân sách các xã, phường, thị trấn theo quy định tại Tiết a Khoản này.

6. Đối với đất nông nghiệp hết thời hạn giao đất được quy định bồi thường, hỗ trợ như sau:

a. Đối với đất nông nghiệp hết thời hạn giao đất chưa được gia hạn thời gian tiếp tục sử dụng nhưng tại thời điểm hết thời hạn giao đất mà đất đó không vi phạm các hành vi quy định tại Khoản 4 Điều 14 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP

ngày 25/5/2007 của Chính phủ được UBND cấp xã xác nhận thì được bồi thường, hỗ trợ về đất nông nghiệp theo quy định tại Quy định này.

b. Đối với đất nông nghiệp hết thời hạn giao đất chưa được gia hạn thời gian tiếp tục sử dụng nhưng tại thời điểm hết thời hạn giao đất mà đất đó bị vi phạm các hành vi quy định tại Khoản 4 Điều 14 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ được UBND cấp xã xác nhận thì được bồi thường, hỗ trợ như sau:

- Diện tích đất nằm trong cân đối giao quyền sử dụng đất nông nghiệp trước đây đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì được bồi thường, hỗ trợ như trường hợp quy định tại Tiết a, Khoản này.

- Diện tích đất nằm ngoài cân đối giao quyền sử dụng đất nông nghiệp trước đây đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì không được bồi thường về đất; chỉ xem xét hỗ trợ chi phí đầu tư vào đất bằng 30% giá trị đất nông nghiệp.

Điều 9. Bồi thường đối với đất phi nông nghiệp *(trừ đất ở)* của hộ gia đình, cá nhân.

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất phi nông nghiệp do cấp có thẩm quyền cho thuê đất thì khi Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất, chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại Điều 7 của Quy định này. Trường hợp không xác định được chi phí đầu tư vào đất còn lại thì được bồi thường bằng 20% giá trị đất phi nông nghiệp bị thu hồi.

2. Đối với đất xây dựng công trình văn hóa, di tích lịch sử, đình, chùa, am, miếu do cộng đồng dân cư tự quản thì toàn bộ diện tích đất được bồi thường bằng một tỷ lệ phần trăm (%) theo giá đất ở liền kề được quy định như sau:

a. Được bồi thường bằng 100% so đơn giá đất ở liền kề nếu tổng diện tích đất ≤ 1.000m^2;

b. Được bồi thường bằng 70% so đơn giá đất ở liền kề nếu tổng diện tích đất > 1.000m^2 .

3. Giá đất ở liền kề quy định tại Khoản 2 Điều này là đơn giá đất ở của thửa đất liền kề; trường hợp thửa đất xây dựng công trình văn hóa, di tích lịch sử, đình, chùa, am, miếu có tiếp giáp với nhiều thửa đất có đơn giá đất ở khác nhau thì đơn giá đất ở liền kề là đơn giá đất ở bình quân của các thửa đất đó; trường hợp các thửa đất liền kề không phải là đất ở thì đơn giá đất ở liền kề được xác định là đơn

giá đất ở của thửa đất có nhà ở gần nhất hoặc giá đất ở bình quân của các thửa đất ở có nhà ở gần nhất.

Điều 10. Bồi thường, hỗ trợ đối với đất ở.

1. Người sử dụng đất ở có đủ điều kiện để được bồi thường về đất, khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường bằng tiền đối với diện tích đất ở bị thu hồi đủ điều kiện bồi thường về đất theo đơn giá đất quy định tại Điều 6 của Quy định này.

2. Ngoài việc bồi thường đất ở theo quy định tại Khoản 1 Điều này nếu các hộ gia đình, cá nhân có tổng diện tích giao đất ở tái định cư nhỏ hơn tổng diện tích đất ở đủ điều kiện bồi thường bị thu hồi thì được hỗ trợ thêm 40% giá trị đất ở theo đơn giá đất bồi thường đối với phần chênh lệch tổng diện đất ở bị thu hồi đủ điều kiện bồi thường lớn hơn tổng diện tích giao đất ở tái định cư.

3. Bồi thường đối với đất ở do các cơ quan, đơn vị tự quản bố trí cho cán bộ, công nhân viên thì được bồi thường, hỗ trợ về đất như sau:

a. Đối với đất có nguồn gốc được UBND tỉnh giao cho các cơ quan, đơn vị xây khu tập thể để bố trí theo hình thức 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 và được UBND xã, phường, thị trấn xác định 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. Riêng các trường hợp được các cơ quan, đơn vị bán nhà hoặc bố trí đất để tự xây nhà ở được hình thành 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.

b. Đối với đất có nguồn gốc như quy định tại Tiết a Khoản này nhưng người sử dụng đất là nhà tập thể do cơ quan, đơn vị xây dựng và bố trí để ở (không phải được bán) thì người sử dụng đất không được bồi thường về đất mà chỉ được hỗ trợ bằng 50% giá trị đất ở bị thu hồi đối với phần diện tích đất không vượt quá hạn mức giao đất ở.

c. Đối với nhà thuộc sở hữu nhà nước được giao cho các cơ quan quản lý sử dụng không phải mục đích để ở nhưng các cơ quan, đơn vị tự ý bố trí nhà cho cán bộ, công nhân viên để ở, khi Nhà nước thu hồi đất thì người sử dụng nhà được hỗ trợ về giá trị đất ở như sau:

- Nếu việc bố trí nhà - đất đã được hình thành từ trước ngày 01/7/2004 thì được hỗ trợ bằng 30% giá trị đất ở tính theo diện tích thực tế sử dụng không có tranh chấp nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở.

- Nếu việc bố trí nhà - đất được hình thành từ ngày 01/7/2004 trở về sau thì không được hỗ trợ về đất.

4. Đối với các trường hợp xây dựng nhà rầm trên đầm, sông, rạch, mặt nước trái phép thì không được bồi thường về đất nhưng được hỗ trợ về đất theo giá đất ở kề như sau:

a. Trường hợp xây dựng trước ngày 15/10/1993 được hỗ trợ 100% giá trị đất ở 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 trị đất ở 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 lấn 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.

5. Đối với đất ở được giao đất không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2004 nhưng đã nộp tiền sử dụng đất mà chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất thì được bồi thường theo quy định sau:

a. Được bồi thường toàn bộ diện tích được giao đất ở theo giá đất ở đối với trường hợp được giao đất ở trước ngày 15/10/1993.

b. Được bồi thường toàn bộ diện tích được giao đất ở theo giá đất ở nhưng phải trừ đi 50% tiền sử dụng đất ở phải nộp theo quy định đối với phần diện tích đất ở vượt hạn mức giao đất trong trường hợp được giao từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004.

6. Đối với đất có nhà ở đã sử dụng từ trước ngày 01/7/2004 nhưng không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định, đất không vi phạm quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt và công bố, đất không do lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình công cộng đã được công bố và cắm mốc, đất không do lấn chiếm đất chuyên dùng đã giao cho các tổ chức, cá nhân khác và được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận là đất sử dụng ổn định không có tranh chấp thì được bồi thường, hỗ trợ 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. Riêng trường hợp đất được sử dụng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 thì tiền bồi thường, hỗ trợ theo giá đất ở theo quy định trên phải trừ đi 50% tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định của Nhà nước.

Đối với phần diện tích đất bị thu hồi vượt hạn mức giao đất ở nêu trên *(nếu có)* được bồi thường, hỗ trợ theo đất nông nghiệp hoặc theo đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư như sau:

- Đối với đất sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 thì được bồi thường, hỗ trợ theo đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư.

- Đối với đất sử dụng ổn định từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 thì được bồi thường, hỗ trợ theo đất nông nghiệp.

Điều 11: 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, khi Nhà nước thu hồi đất thì diện tích đất bị thu hồi được tính bồi thường theo giá đất ở được xác định như sau:

a. Đối với thửa đất được hình thành trước ngày 18/12/1980 được xác định :

- Toàn bộ diện tích đất bị thu hồi được bồi thường theo giá đất ở nếu trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định có xác định rõ ranh giới đất ở hoặc đất thổ cư, theo đó toàn bộ diện tích đất bị thu hồi thuộc đất ở hoặc đất thổ cư.

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

b. Đối với thửa đất được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 được xác định:

- Toàn bộ diện tích đất bị thu hồi được bồi thường theo giá đất ở nếu trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất ghi rõ ranh giới đất ở, theo đó diện tích đất bị thu hồi thuộc đất ở. Trường hợp diện tích đất ở ghi trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở thì xác định 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.

- Trường hợp giấy tờ về quyền sử dụng đất của thửa đất đó 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 nếu diện tích đất bị thu hồi lớn hơn hạn mức công nhận đất ở hoặc bồi thường toàn bộ diện tích đất bị thu hồi theo giá đất ở nếu diện tích đất bị thu hồi nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở.

c. Đối với thửa đất được sử dụng ổn định trước ngày 01/7/2004 có hiện trạng nhà ở và các công trình xây dựng trên đất bị thu hồi 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 *(đối với trường hợp thửa đất được sử dụng ổn định từ 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004)* thì xác định diện tích đất được bồi thường theo giá đất ở cho toàn bộ diện tích đất thực tế xây dựng bị thu hồi được UBND xã, phường xác nhận tại thời điểm xây dựng không vi phạm quy hoạch.

Riêng trường hợp thửa đất được sử dụng ổn định từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 thì giá trị bồi thường về đất theo giá đất ở theo quy định tại Tiết này phải trừ đi 50% tiền sử dụng đất ở phải nộp theo quy định của Nhà nước đối với phần chênh lệch diện tích đất thực tế xây dựng bị thu hồi lớn hơn diện tích hạn mức công nhận đất ở.

d. Đối với thửa đất của các hộ gia đình, cá nhân có quyết định giao đất, cấp đất hay giấy phép sử dụng đất của Quân khu 5 trước đây để xây dựng nhà ở thì toàn bộ diện tích đất được bồi thường theo giá đất ở *(trừ diện tích đất đã chuyển nhượng cho người khác nếu có)*.

e. Đối với đất của các hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trong trường hợp thửa đất ở có vườn ao trước ngày Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ có hiệu lực thi hành thì phần diện tích đất được bồi thường theo đất ở được xác định lại theo các quy định tại các khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 87 của Luật Đất đai.

2. Phần diện tích đất bị thu hồi còn lại (nếu có) của thửa đất vườn, ao có nhà ở trong cùng một thửa đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất sau khi trừ đi phần diện tích đất xác định được bồi thường theo giá đất ở quy định tại Khoản 1 Điều này thì được bồi thường, hỗ trợ theo đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư.

Điều 12. Hỗ trợ đối với đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư; đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở trong khu dân cư.

1. Đối với đất nông nghiệp; phần diện tích đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận đất ở nếu thuộc địa giới hành chính phường, thuộc khu dân cư trong thị trấn, khu dân cư nông thôn thì ngoài việc bồi thường theo giá đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư còn được hỗ trợ thêm như sau:

a. Hỗ trợ 40% giá đất ở liền kề đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi là đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối; đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở.

b. Hỗ trợ 20% giá đất ở liền kề đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi là đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng sản xuất nhưng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở.

Ranh giới của khu dân cư theo quy định tại Khoản này được xác định trên bản đồ quy hoạch khu dân cư hoặc bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết của xã, thị trấn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp chưa có quy hoạch khu dân cư, quy hoạch sử dụng đất chi tiết của xã, thị trấn được phê duyệt thì xác định theo ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng của khu dân cư.

2. Đối với diện tích đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở riêng lẻ tại các trục đường giao thông, nhà ở dọc kênh thủy lợi không thuộc các khu vực quy định tại Khoản 1 Điều này và thửa đất nông nghiệp tiếp giáp với ranh giới các khu vực quy định tại Khoản 1 Điều này thì ngoài việc bồi thường theo giá đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư còn được hỗ trợ thêm bằng 40% giá đất ở liền kề cho phần còn lại của diện tích đất bị thu hồi không được bồi thường theo giá đất ở nhưng tối đa không được vượt quá 05 lần hạn mức giao đất ở.

3. Đơn giá đất ở liền kề để tính hỗ trợ theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này là đơn giá đất ở cùng thửa đất. Trường hợp thửa đất nông nghiệp không có nhà ở, thửa đất có ranh giới tiếp giáp với nhiều thửa đất ở có giá khác nhau thì đơn giá đất ở liền kề để tính tiền hỗ trợ là đơn giá bình quân của các thửa đất ở liền kề; trường hợp các thửa đất liền kề không phải là đất ở thì đơn giá đất ở được tính hỗ trợ là đơn giá đất ở của thửa đất có nhà ở gần nhất hoặc giá đất ở bình quân của các thửa đất ở có nhà ở gần nhất.

4. Giá trị bồi thường và hỗ trợ cho 01m^2 đất vườn ao *(đất nông nghiệp)* được xác định theo quy định tại Khoản 3 Điều này không được vượt quá đơn giá đất ở được xác định bồi thường cho cùng thửa đất đó *(đối với thửa đất vườn ao có nhà ở trong cùng thửa đất); và không được vượt quá đơn giá đất ở của thửa đất có nhà ở liền kề (đối với thửa đất nông nghiệp không có nhà ở).*

Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án có trách nhiệm xác định đơn giá đất ở liền kề cho phù hợp với thực tế và phù hợp với quy định của Nhà nước trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường quyết định để hỗ trợ cho các hộ gia đình và cá nhân bị thu hồi đất.

Điều 13. Bồi thường đối với đất nhận chuyển nhượng hoặc đất do ông bà, cha mẹ, anh, chị, em ruột cho nhưng chưa có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận đất chuyển nhượng 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 ít nhất 12 tháng nhưng chưa thực hiện đầy đủ thủ tục về quyền sử dụng đất theo quy định 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 có tranh chấp và được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp.

Điều 14. 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 200 m^2 trở xuống hoặc thửa đất đó không đủ điều kiện thủy lợi 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 xã, phường, thị trấn quản lý, tạm sử dụng và không được tính bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi phần đất này.

2. Đối với đất ở:

a. Trường hợp sau khi Nhà nước thu hồi, phần diện tích 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 của Nhà nước về quản lý đô thị và kiến trúc xây dựng và tùy theo quỹ đất tái định cư của từng dự án người bị thu hồi đất được bố trí 01 lô đất tái định cư khi bị thu hồi đất từ 40 m^2 trở lên.

b. Các trường hợp sau khi Nhà nước thu hồi đất, diện tích đất còn lại không đủ điều kiện xây dựng theo quy định của Nhà nước, nếu chủ sử dụng đất có nhu cầu để lại sử dụng vào mục đích không xây dựng nhà ở, không xây dựng các công trình kiến trúc khác và có cam kết thì Nhà nước không thu hồi phần diện tích đất còn lại và được để lại cho chủ hộ quản lý.

Điều 15. 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 được 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 tổ chức có nhiệm vụ bồi thường có trách nhiệm gửi tiền bồi thường vào ngân hàng *(có thông báo cho các thành viên được biết) và việc phân chia tiền bồi thường đất cho những người đồng quyền sử dụng theo kết quả hòa giải của UBND xã, phường, thị trấn hoặc quyết định của Toà án (nếu có).*

Điều 16. Bồi thường do làm hạn chế khả năng sử dụng đất đối với đất nằm trong hành lang bảo vệ an toàn của các công trình công cộng.

Đối với đất nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn khi xây dựng các công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn nhưng Nhà nước không thu hồi đất, không làm thay đổi mục đích sử dụng đất thì được Nhà nước bồi thường do làm hạn chế khả năng sử dụng đất như sau:

1. 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 50% giá trị diện tích đất ở trong hành lang bảo vệ an toàn của đường dây điện đi qua.

2. 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 xây dựng hiện hành.

3. Đối với diện tích đất nông nghiệp, lâm nghiệp trồng cây ngắn ngày và dài ngày, đất trồng rừng nằm trong hành lang bảo vệ an toàn lưới điện cao áp không được bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước không thu hồi đất.

Chương III

BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ THIỆT HẠI TÀI SẢN TRÊN ĐẤT

Điều 17. Nguyên tắc bồi thường tài sản.

1. Tài sản gắn liền với đất tại thời điểm kiểm kê tài sản khi Nhà nước thu hồi đất mà bị thiệt hại thì được Nhà nước bồi thường.

2. Chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất mà đất đó thuộc đối tượng không được bồi thường theo quy định tại Điều 8 của Nghị định

197/2004/NĐ-CP hoặc tài sản gắn liền với đất không phù hợp với mục đích sử dụng đất thì tùy từng trường hợp cụ thể được bồi thường hoặc hỗ trợ tài sản.

3. Hệ thống máy móc thiết bị, dây chuyền sản xuất được tháo rời và di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất thì chỉ được bồi thường các chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt; mức bồi thường được cấp có thẩm quyền quy định cụ thể cho từng trường hợp.

Điều 18. Đơn giá bồi thường về nhà, công trình xây dựng và tài sản trên đất.

1. Đơn giá bồi thường đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân bằng đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương.

2. Đối với nhà, công trình xây dựng khác không thuộc đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều này thì đơn giá bồi thường được xác định bằng tỷ lệ phần trăm (%) giá trị còn lại thực tế của nhà, công trình nhân (x) với đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương và được cộng thêm 10% đơn giá đó nhưng không được vượt quá 100% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương.

3. Đơn giá xây dựng mới về nhà, công trình xây dựng thuộc các Khoản 1, Khoản 2 Điều này và đơn giá bồi thường di chuyển mồ mả, cây cối, hoa màu theo Quy định này được thực hiện theo đơn giá hiện hành do UBND tỉnh quy định.

Đối với những công trình, vật kiến trúc xây dựng có đặc điểm tiêu chuẩn kỹ thuật phức tạp, có tính riêng biệt mà đơn giá bồi thường đã được UBND tỉnh quy định không phù hợp với công trình, vật kiến trúc đó thì Hội đồng bồi thường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các ngành chức năng liên quan xác định cụ thể trình UBND tỉnh quy định để thực hiện.

Điều 19. Bồi thường, hỗ trợ 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 18 của Quy định này.

2. Đối với vật kiến trúc, công trình được tháo dời, di chuyển đến chỗ mới để lắp đặt lại thì chỉ hỗ trợ 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 tại thời điểm xác định giá trị hỗ trợ không xác định được chi phí thực tế thì giá trị hỗ trợ 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 được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Đối với nhà và công trình không được phép xây dựng thì không được bồi thường, chỉ được xem xét hỗ trợ theo tỷ lệ phần trăm (%) so với giá trị bồi thường về nhà, công trình bị giải tỏa tính theo đơn giá quy định tại Điều 18 của Quy định này và quy định cụ thể như sau:

a. Trường hợp đã xây dựng trước ngày 01/7/2004 thì được:

- Hỗ trợ 80% đối với nhà, công trình xây dựng trên đất đủ điều kiện được bồi thường nhưng tại thời điểm xây dựng vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố; nhà và công trình xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường nhưng tại thời điểm xây dựng chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc xây dựng phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không vi phạm hành lang bảo vệ công trình.

- Hỗ trợ 20% đối với nhà, công trình xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường mà khi xây dựng vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, vi phạm hành lang bảo vệ công trình công cộng đã được công bố, cắm mốc.

b. Không hỗ trợ đối với trường hợp xây dựng sau ngày 01/7/2004 trên đất không đủ điều kiện được bồi thường. Người có nhà và công trình xây dựng trái phép buột phải tự tháo dỡ .

4. Đối với nhà rầm 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 18 của Quy định này đối với phần diện tích nhà, vật kiến trúc bị giải tỏa và được quy định cụ thể như sau:

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

b. Hỗ trợ 70% đối với trường hợp xây dựng sau 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 20. Bồi thường, hỗ trợ về nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

1. Người được cơ quan quản lý nhà đất cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước khi bị giải tỏa không được bồi thường về nhà - đất. Trường hợp phải di chuyển chỗ ở, nếu không được cơ quan quản lý nhà đất cho thuê nhà ở khác thì được hỗ trợ 60% giá trị nhà - đất đang thuê theo diện tích ghi trong hợp đồng để tự lo chỗ ở.

2. Đối với diện tích nhà - đất tự cơi nới thì chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp của người sử dụng nhà không được bồi thường, chỉ được hỗ trợ như sau:

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

- Hỗ trợ 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.

- Hỗ trợ 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.

- Hỗ trợ 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.

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

Giá trị hỗ trợ các khoản chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định trên do Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xác định cụ thể và trình cấp thẩm quyền phê duyệt để thực hiện.

Điều 21. Bồi thường để di chuyển mồ mả.

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 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 có phong tục tập quán riêng thì tùy theo thực tế mà Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đề xuất phương thức và mức bồi thường, hỗ trợ cụ thể và được UBND cấp huyện nơi có dự án thống nhất trình UBND tỉnh 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 được hỗ trợ thêm diện tích đất có mồ mả bị thu hồi. Đơn giá đất hỗ trợ bằng 70% giá đất ở của khu dân cư liền kề và diện tích đất tính hỗ trợ không quá $3m^2$/mộ.

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

1. Việc bồi thường cây cối, hoa màu được xác định tương ứng theo đơn vị tính và đơn giá bồi thường hiện hành do UBND tỉnh quy định. Trường hợp có các loại cây cối, hoa màu ít thông dụng, hiệu quả ít chưa có quy định trong bảng giá bồi thường thì Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư căn cứ mức giá của các loại cây tương đương để xác định mức giá bồi thường; trường hợp những cây có giá trị cao, mang tính phổ biến thì đề xuất mức giá bồi thường trình UBND tỉnh phê duyệt.

2. Trường hợp tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất có nhu cầu giữ lại nguyên hiện trạng rừng cây, vườn cây để tạo cảnh quan, môi trường cho dự án thì phải hỗ trợ thêm cho người có rừng cây, vườn cây; mức hỗ trợ cụ thể do các bên tự thỏa thuận, nhưng tối đa không quá 50% mức bồi thường rừng cây, vườn cây đó; khoản kinh phí hỗ trợ thêm này không được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định. Riêng các dự án được đầu tư từ nguồn ngân sách thì mức hỗ trợ thêm theo quy định của UBND tỉnh.

3. Đối với cây trồng, vật nuôi, giống thủy sản, muối được bồi thường theo quy định sau:

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

b. Đối với cây trồng, vật nuôi thủy sản, muối mà tại thời điểm thu hồi đất chưa đến thời kỳ thu hoạch nhưng phải giải tỏa trước thời kỳ thu hoạch thì được bồi thường thiệt hại thực tế do phải thu hoạch sớm. Mức bồi thường bằng sản lượng thu hoạch một năm cao nhất của ba vụ liền kề nhân với đơn giá sản phẩm tại thời điểm thu hồi.

c. Đối với giống thủy sản *(kể cả nuôi trồng thủy sản)*, muối tại đồng ruộng và các giống cây ươm, nếu đã được Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thông báo trước cho người bị thu hồi đất ít nhất 90 ngày mà đến thời điểm kiểm kê đất vẫn chưa thu hoạch, chưa di dời thì không được bồi thường, hỗ trợ.

Điều 23. Xử lý bồi thường đối với tài sản thuộc sở hữu nhà nước.

Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật *(đèn đường, đường điện, cáp điện thoại, đường cấp và thoát nước, ...)* khi phải giải tỏa di dời thì đơn vị quản lý trực tiếp công trình đó lập kế hoạch dự toán di dời theo định mức kinh tế kỹ thuật chuyên ngành, thông qua cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định. Mức bồi thường thiệt hại di dời bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với công trình bị phá dỡ. Nếu công trình bị tháo dỡ thuộc công trình không còn sử dụng thì không được bồi thường.

Chương IV
HỖ TRỢ KHÁC

Điều 24. Hỗ trợ ngừng việc cho người lao động.

Tổ chức kinh tế, 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 62 của Bộ Luật Lao động; đối tượng được bồi thường là người lao động quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản 1 Điều 27 của Bộ Luật Lao động 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 6 tháng. Số tiền bồi thường do ngừng việc này chi trả trực tiếp cho người lao động.

Riêng các doanh nghiệp 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 25. Hỗ trợ di chuyển nhà ở, di chuyển tài sản và thuê nhà ở.

1. Hộ gia đình khi Nhà nước thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở trong phạm vi huyện, thành phố thuộc tỉnh Bình Định được hỗ trợ như sau:

a. Đối với hộ có công trình nhà có mã hiệu từ nhóm N1 đến N4 là 2.800.000đồng/hộ;

b. Đối với hộ có công trình nhà có mã hiệu từ nhóm N5 đến N14 hoặc có các công trình khác tương đường với nhóm mã hiệu từ N5 đến N14 là 1.400.000đồng/hộ;

c. Đối với hộ phải di chuyển lùi thì mức hỗ trợ bằng 50% của các trường hợp trên.

2. Hộ gia đình khi Nhà nước thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở mà chỗ ở nơi mới ngoài phạm vi huyện, thành phố nơi ở cũ thuộc tỉnh Bình Định thì được hỗ trợ bằng 1,5 lần mức hỗ trợ di chuyển trong phạm vi huyện, thành phố.

3. Hộ gia đình khi Nhà nước thu hồi đất ở phải di chuyển chỗ ở mới sang tỉnh khác được hỗ trợ mỗi hộ 7.000.000 đồng.

4. Trường hợp việc di chuyển chỗ ở có tháo dỡ, di chuyển đường dây điện thoại cố định, cáp truyền hình 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.

5. Hộ gia đình có người đang hưởng chế độ thương binh, gia đình liệt sĩ, gia đình có công cách mạng của Nhà nước phải di chuyển chỗ ở do bị thu hồi đất, ngoài việc hỗ trợ quy định tại Khoản 1, 2, 3, 4 Điều này được hỗ thêm như sau:

- Hộ có 3 thân nhân là liệt sĩ trở lên; hộ có Mẹ Việt Nam Anh hùng; hộ có một thương binh hạng 1/4 thì được hỗ trợ 2.800.000 đồng/hộ;

- Hộ có 2 thân nhân là liệt sĩ hoặc hộ có một thương binh hạng 2/4 thì được hỗ trợ 2.100.000 đồng/hộ;

- Hộ có 01 thân nhân là liệt sĩ, hoặc hộ gia đình có 2 thương binh hạng 3; 01 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 do chính quyền địa phương xác nhận được hỗ trợ thêm 1.400.000 đồng/hộ;

- Hộ gia đình có người đang hưởng chế độ trợ cấp xã hội khác của Nhà nước được hỗ trợ 1.400.000 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.

6. 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 thì ngoài việc bồi thường, hỗ trợ theo Khoản 1, 2, 3, 4, 5 Điều này còn được hỗ trợ thêm các khoản sau:

- Hỗ trợ ít nhất 5 triệu đồng/hộ để xây nhà ở;

- Hỗ trợ để vượt nghèo trong thời hạn 84 tháng (07 năm). Mức hỗ trợ tính bằng gạo 20kg/nhân khẩu/tháng, đơn giá gạo hiện hành 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.

7. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở mới hoặc bị tháo dỡ một phần nhà ở mà phần diện tích còn lại không thể sử dụng được phải xây dựng mới nhà ở, không còn chỗ ở khác nếu không được bố trí chỗ ở tạm trong thời gian tạo lập chỗ ở mới thì được hỗ trợ tiền thuê nhà ở là 2.800.000 đồng/hộ.

8. Tổ chức có đủ điều kiện được bồi thường thiệt hại về đất và tài sản khi bị thu hồi đất mà phải di chuyển cơ sở thì được hỗ trợ chi phí thực tế để tháo dỡ, vận chuyển và lắp đặt máy móc, thiết bị, tài sản phải di chuyển.

9. Hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại địa phương hoặc tạm trú dài hạn có sổ hộ khẩu tạm trú, có hợp đồng đang thuê nhà ở không phải là nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, khi Nhà nước thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ di chuyển nhà ở bằng mức quy định tại Khoản 1 Điều này.

Điều 26. **Hỗ trợ ổn định đời sống.**

Khi Nhà nước thu hồi đất các hộ gia đình, cá nhân mà phải tháo dỡ, di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ ổn định đời sống tính bằng gạo cho số nhân khẩu trong hộ gia đình có mặt tại thời điểm có quyết định thu hồi đất là 30kg/nhân khẩu/tháng theo giá gạo Sở Tài chính thông báo; việc hỗ trợ được thực hiện một lần từ nguồn kinh phí của dự án có thu hồi đất. Thời gian tính hỗ trợ ổn định đời sống được quy định như sau:

1. Đối với các hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi trên 30% diện tích đất nông nghiệp được giao được hỗ trợ:

a. Ba (03) tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở.

b. Sáu (06) tháng nếu phải di chuyển chỗ ở. Trường hợp phải di chuyển chỗ ở đến địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn thì được hỗ trợ 12 tháng.

2. Đối với hộ gia đình, cá nhân phải tháo dỡ, di chuyển chỗ ở nhưng không thuộc đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều này thì được hỗ trợ:

a. Ba (03) tháng nếu phải di chuyển chỗ ở hoặc không di chuyển chỗ ở mới nhưng phải tháo dỡ để xây dựng lại nhà ở.

b. Sáu (06) tháng nếu phải di chuyển chỗ ở đến địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn.

Điều 27. Hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh.

1. Khi Nhà nước thu hồi đất của tổ chức kinh tế, hộ sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp có đăng ký kinh doanh mà bị ngừng sản xuất, kinh doanh thì tổ chức

kinh tế, hộ sản xuất, kinh doanh 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 do cơ quan thuế trực tiếp quản lý xác nhận.

2. Trường hợp tổ chức kinh tế, hộ sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp *(gọi tắt là cơ sở)* có đăng ký kinh doanh, 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:

- Doanh thu dưới 2.000.000 đồng/tháng, hỗ trợ một lần 700.000 đồng/cơ sở;

- Doanh thu từ 2.000.000 đồng/tháng đến 4.000.000 đồng/tháng, hỗ trợ một lần 1.400.000 đồng/cơ sở;

- Doanh thu từ trên 4.000.000 đồng/tháng đến 6.000.000 đồng/tháng, hỗ trợ một lần 2.100.000 đồng/cơ sở;

- Doanh thu từ trên 6.000.000 đồng/tháng đến 8.000.000 đồng/tháng, hỗ trợ một lần 2.800.000 đồng/cơ sở;

- Doanh thu từ trên 8.000.000 đồng/tháng đến 10.000.000 đồng/tháng, hỗ trợ một lần 3.500.000 đồng/cơ sở;

- Doanh thu từ trên 10.000.000 đồng/tháng thì được hỗ trợ 4.200.000 đồng/cơ sở.

3. Đối với các tổ chức kinh tế, hộ sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp bị giải tỏa một phần nhà mà không ảnh hưởng đến quá trình sản xuất, kinh doanh hoặc bị giải tỏa phải ngừng sản xuất nhưng không có giấy phép kinh doanh thì được hỗ trợ bằng 50% mức hỗ trợ so với mức quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này. Các trường hợp khác được xem xét hỗ trợ không quá 300.000 đồng/hộ. Không tính hỗ trợ đối với trường hợp chỉ bị thu hồi một phần diện tích đất không có nhà.

Điều 28. Hỗ trợ tự chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm.

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp bị thu hồi từ trên 30% đến dưới 70% diện tích đất nông nghiệp được giao nhưng không được hoán đổi bằng đất nông nghiệp tương ứng thì ngoài việc bồi thường về đất theo quy định được hỗ trợ bằng tiền để tự chuyển đổi nghề và tạo việc làm theo quy định tại Tiết a, Tiết b Khoản này hoặc được hỗ trợ 40% giá trị đất nông nghiệp bị thu hồi:

a. Đối với diện tích đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản và đất làm muối bị thu hồi:

- Từ 200m^2 đến dưới 500m^2 được hỗ trợ 1 suất;

- Từ 500m^2 đến dưới 800m^2 được hỗ trợ 2 suất;

- Từ 800m^2 đến dưới 1.100m^2 được hỗ trợ 3 suất;

- Từ 1.100m^2 đến dưới 1.400m^2 được hỗ trợ 4 suất;

- Từ 1.400m^2 đến dưới 1.700m^2 được hỗ trợ 5 suất;

- Từ 1.700m^2 đến dưới 2.000m^2 được hỗ trợ 6 suất;

- Từ 2.000m^2 đến dưới 2.300m^2 được hỗ trợ 7 suất;

- Từ 2.300m^2 đến dưới 2.600m^2 được hỗ trợ 8 suất;

- Từ 2.600m^2 đến dưới 3.000m^2 được hỗ trợ 9 suất;

- Từ 3.000m^2 đến 5.000m^2 được hỗ trợ 10 suất.

- Riêng trường hợp thu hồi từ 5.000m2 trở lên được hỗ trợ 11 suất hoặc hỗ trợ hết số lao động chính trong sổ hộ khẩu gia đình nếu hộ gia đình có trên 11 lao động chính.

b. Đối với diện tích đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ bị thu hồi:

- Từ 2.000m^2 đến dưới 5.000m^2 được hỗ trợ 1 suất;

- Từ 5.000m^2 đến dưới 8.000m^2 được hỗ trợ 2 suất;

- Từ 8.000m^2 đến dưới 11.000m^2 được hỗ trợ 3 suất;

- Từ 11.000m^2 đến dưới 14.000m^2 được hỗ trợ 4 suất;

- Từ 14.000m^2 đến dưới 17.000m^2 được hỗ trợ 5 suất;

- Từ 17.000m^2 đến dưới 20.000m^2 được hỗ trợ 6 suất;

- Từ 20.000m^2 đến dưới 23.000m^2 được hỗ trợ 7 suất;

- Từ 23.000m^2 đến dưới 26.000m^2 được hỗ trợ 8 suất;

- Từ 26.000m^2 đến dưới 30.000m^2 được hỗ trợ 9 suất;

- Riêng trường hợp thu hồi từ 30.000m^2 trở lên được hỗ trợ 10 suất hoặc hỗ trợ hết số lao động chính trong sổ hộ khẩu gia đình nếu hộ gia đình có trên 10 lao động chính.

2. Mức hỗ trợ cho một suất đào tạo nghề theo quy định tại Khoản 1 Điều này là 1.400.000 đồng.

3. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp bị thu hồi từ 70% diện tích đất nông nghiệp trở lên nhưng không được Nhà nước hoán đổi bằng đất nông

nghiệp tương ứng thì ngoài việc bồi thường về đất theo quy định và hỗ trợ bằng tiền để tự chuyển đổi nghề hoặc hỗ trợ 40% giá trị đất nông nghiệp theo quy định tại Khoản 1 Điều này còn được giao đất, cho thuê đất làm dịch vụ theo giá đất tái định cư (nếu có) hoặc được hỗ trợ thêm 10% giá đất nông nghiệp bị thu hồi.

4. Đối với các trường hợp hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp *(có giấy phép đăng ký kinh doanh và nộp thuế môn bài hàng năm)* có diện tích đất ở và diện tích đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp bị thu hồi từ 200m^2 trở lên đối với vị trí mặt tiền các đường phố đã có tên đường hoặc bị thu hồi từ 500m^2 trở lên ở các vị trí đường hẻm, ví trí phía sau, vị trí các đường chưa có tên đường thì tùy theo quỹ đất tái định cư của từng dự án được giao thêm đất kèm theo đất ở hoặc cho thuê đất tại các khu vực dịch vụ, thương mại có thu tiền sử dụng đất, thu tiền cho thuê đất trong khu tái định cư để làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh nhưng tổng diện tích đất ở và diện tích đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh được giao tại khu tái định cư không vượt quá diện tích đất bị thu hồi.

5. Chủ dự án có trách nhiệm dành từ 10% đến 30% quỹ đất tái định cư của dự án *(trừ những dự án không có dự án tái định cư riêng)* để giao thêm đất, cho thuê đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh cho các trường hợp bị thu hồi đất theo quy định tại Khoản 3, Khoản 4 Điều này.

6. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp bị thu hồi đất nông nghiệp trong nhiều giai đoạn của một dự án hoặc nhiều tiểu dự án trong cùng một dự án hoặc nhiều dự án đang triển khai thực hiện thì diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi được cộng dồn các giai đoạn của dự án, các tiểu dự án của dự án hoặc các dự án đang triển khai thực hiện để làm căn cứ xem xét hỗ trợ chuyển đổi nghề và tạo việc làm theo quy định.

Điều 29. Thưởng để đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng.

Đối với các dự án có yêu cầu đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng, sớm giao trả đất cho dự án thì các hộ gia đình, cá nhân di chuyển, giao trả mặt bằng sớm cho dự án được thưởng thêm theo quy định sau:

- Đối với nhà thuộc nhóm từ N1 đến N2 giao trả mặt bằng trong vòng 30 ngày kể từ ngày hộ gia đình, cá nhân nhận được thông báo nhận tiền bồi thường, hỗ trợ thì được thưởng 3.000.000 đồng.

- Đối với nhà thuộc nhóm từ N3 đến N4 giao trả mặt bằng trong vòng 25 ngày kể từ ngày hộ gia đình, cá nhân nhận được thông báo nhận tiền bồi thường, hỗ trợ thì được thưởng 2.500.000 đồng.

- Đối với nhà thuộc nhóm từ N5 đến N14 giao trả mặt bằng sớm trong vòng 20 ngày kể từ ngày hộ gia đình, cá nhân nhận được thông báo nhận tiền bồi thường, hỗ trợ thì được thưởng 2.000.000 đồng.

- Trường hợp chỉ bị phá dỡ tường rào, cổng ngõ gắn liền với đất ở; nhà không phải mục đích để ở; nhà cửa và vật kiến trúc không được bồi thường, hỗ trợ giao trả mặt bằng trong vòng 10 ngày kể từ ngày hộ gia đình, cá nhân nhận được thông báo nhận tiền bồi thường, hỗ trợ thì được thưởng 500.000 đồng.

Chương V

GIAO ĐẤT VÀ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 30: Giao đất ở tái định cư.

1. Khi Nhà nước thu hồi đất phải bố trí đất ở tái định cư có thu tiền sử dụng đất cho các trường hợp sau:

a. Các hộ gia đình, cá nhân bị giải tỏa trắng về diện tích đất ở đủ điều kiện bồi thường hoặc một phần diện tích đất ở đủ điều kiện bồi thường nhưng phần diện tích còn lại không đủ điều kiện theo quy định của Nhà nước để xây dựng lại nhà ở thì được giao 01 lô đất tái định cư.

b. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất ở phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ điều kiện bồi thường về đất và hộ gia đình, cá nhân thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước bị thu hồi nhà ở mà không còn chỗ ở nào khác trên địa bàn *(huyện, thành phố)* có đất ở bị thu hồi thì được giao 01 lô đất tái định cư.

2. Đối với các hộ gia đình bị thu hồi toàn bộ diện tích đất đang ở đủ điều kiện được bồi thường đất nhưng hộ gia đình có từ 2 cặp vợ chồng trở lên (kể cả cặp vợ chồng bố mẹ) thực tế đang sống chung trong cùng một nhà *(xác định tại thời điểm kiểm kê lập phương án bồi thường; không kể trường hợp trong gia đình chỉ còn lại một mẹ hoặc một cha ở với vợ chồng người con duy nhất),* nếu không có chỗ ở nào khác trên địa bàn (huyện, thành phố) 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 bố trí thêm 01 lô đất ở tại khu tái định cư có thu tiền sử dụng đất.

3. Đối với các trường hợp diện tích đất ở đủ điều kiện bồi thường về đất bị thu hồi lớn hơn 50% so với hạn mức giao đất ở thì tùy theo khả năng quỹ đất tái định cư của từng dự án, ngoài việc được giao 01 lô đất tái định cư, được xét giao thêm

đất ở tại khu tái định cư theo số nhân khẩu trong hộ gia đình nhưng tổng diện tích được giao đất tái định cư không vượt quá tổng diện tích đất ở bị thu hồi: Hộ gia đình có từ 6 nhân khẩu trở xuống được giao thêm 1/2 lô đất; hộ gia đình có trên 6 nhân khẩu được giao thêm 01 lô đất ở có thu tiền sử dụng đất. Diện tích đất ở giao thêm có thể được giao chung với lô đất ở trong diện được giao đất tái định cư hoặc giao ở vị trí khác.

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 các Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3 Điều này do Hội đồng Bồi thường 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. Nếu hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu được bố trí đất ở tại vị trí có giá trị cao hơn vị trí được cấp có thẩm quyền xét giao đất thì hộ gia đình, cá nhân phải nộp phần chênh lệch giá trị đất tăng thêm theo vị trí.

5. Trường hợp các hộ gia đình đủ điều kiện bồi thường về đất ở, được giao đất ở tái định cư theo quy định tại Tiết a Khoản 1 và giao thêm đất ở theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều này nhưng tổng diện tích được giao đất ở tái định cư nhỏ hơn tổng diện tích đất ở bị thu hồi thì được hỗ trợ thêm 40% giá trị đất tính theo giá đất ở tái định cư tại vị trí đất được giao đối với phần chênh lệch giữa diện tích đất ở bị thu hồi lớn hơn diện tích đất ở tái định cư được giao.

Điều 31. Đơn giá đất giao đất tái định cư và thu tiền sử dụng đất tái định cư.

1. Đơn giá đất để thu tiền sử dụng đất ở tái định cư cho các đối tượng được giao đất ở theo quy định tại Tiết a Khoản 1 Điều 30 của Quy định này được quy định như sau:

- Nếu đơn giá đất ở được bồi thường thấp hơn đơn giá đất ở tái định cư do UBND tỉnh quy định cho dự án đó thì được thu tiền sử dụng đất ở tái định cư theo đơn giá đất ở được bồi thường đối với phần diện tích đất tái định cư được giao không vượt quá diện tích đất được bồi thường; phần diện tích đất tái định cư được giao lớn hơn diện tích đất được bồi thường được thu tiền sử dụng đất theo giá đất tái định cư.

- Nếu đơn giá đất ở được bồi thường cao hơn đơn giá đất ở tái định cư do UBND tỉnh quy định cho dự án đó thì được thu tiền sử dụng đất ở tái định cư theo đơn giá đất ở tái định cư đối với toàn bộ diện tích đất tái định cư được giao.

2. Đối tượng giao đất ở tái định cư theo quy định tại Tiết b, Khoản 1 Điều 30 của Quy định này thì thu tiền sử dụng đất ở tái định cư theo đơn giá đất ở do UBND tỉnh công bố hàng năm theo quy định của Chính phủ.

3. 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 phải 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 tối đa không quá 100% giá trị của lô đất được giao do Hội đồng bồi thường và tái định cư xem xét trình cấp có thẩm quyền quyết định.

4. Đối với các đối tượng được giao thêm đất ở tái định cư quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều 30 thì tiền sử dụng đất ở theo đơn giá tái định cư do UBND tỉnh quy định cho từng dự án và phải nộp tiền sử dụng đất tái định cư theo tỷ lệ phần trăm (%) cho các trường hợp cụ thể như sau:

a. Diện tích đất bị thu hồi nhỏ hơn 150 m^2 đối với các phường và 250 m^2 đối với các xã thuộc thành phố Quy Nhơn (không kể xã Phước Mỹ); 300 m^2 đối với xã Phước Mỹ thuộc thành phố Quy Nhơn, các thị trấn, thị tứ đồng bằng; 600m^2 đối với trung tâm huyện lỵ An Lão,Vĩnh Thạnh và thị trấn Vân Canh; 500m^2 đối với các xã vùng đồng bằng và 600m^2 đối với các xã miền núi thì lô đất thứ 2 được giao thêm phải nộp 80% tiền sử dụng đất *(riêng đối với đồng bào dân tộc thiểu số ở tại các xã miền núi, vùng núi cao có chính sách riêng)*.

b. Diện tích đất bị thu hồi lớn hơn từ 50% trở xuống so với mức quy định tại Tiết a Khoản này thì lô đất thứ 2 được giao thêm tại khu tái định cư phải nộp 75% tiền sử dụng đất.

c. Diện tích đất bị thu hồi lớn hơn 50% đến 70% so với mức quy định tại Tiết a Khoản này thì lô đất thứ 2 được giao thêm tại khu tái định cư phải nộp 70% tiền sử dụng đất.

d. Diện tích đất bị thu hồi lớn hơn 70% đến 100% so với mức quy định tại Tiết a Khoản này thì lô đất thứ 2 được giao thêm tại khu tái định cư phải nộp 60% tiền sử dụng đất.

e. Diện tích đất bị thu hồi lớn hơn 100% đến 150% so với mức quy định tại Tiết a Khoản này thì lô đất thứ 2 được giao thêm tại khu tái định cư phải nộp 50% tiền sử dụng đất.

f. Diện tích đất bị thu hồi lớn hơn 150% so với mức quy định tại Tiết a Khoản này thì lô đất thứ 2 được giao thêm tại khu tái định cư phải nộp 40% tiền sử dụng đất.

g. Các lô đất được giao thêm tại khu tái định cư từ lô thứ 3 trở đi phải nộp 100% tiền sử dụng đất.

5. Đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh giao theo đất ở được quy định tại Khoản 3, Khoản 4 Điều 28 của Quy định này được thu tiền sử dụng đất theo đơn giá đất ở tái định cư do UBND tỉnh quy định từng dự án.

6. Đơn giá đất để tính tiền thuê đất trong trường hợp cho thuê đất để làm mặt bằng sản xuất kinh doanh được quy định tại Khoản 3, Khoản 4 Điều 28 của Quy định này là giá đất được UBND tỉnh quy định và công bố hàng năm theo quy định của Chính phủ. Đơn giá thu tiền thuê đất được ổn định trong 05 năm.

7. Tiền bồi thường, hỗ trợ về đất được trừ vào tiền sử dụng đất tái định cư được giao cho các hộ gia đình, cá nhân để nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định.

Điều 32. Hỗ trợ đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân tự lo đất tái định cư.

Hộ gia đình có đất, nhà cửa, vật kiến trúc hợp pháp bị thu hồi đất, phải di chuyển chỗ ở, có đủ điều kiện được bố trí đất tái định cư nhưng hộ gia đình, cá nhân có nguyện vọng tự lo đất để tái định cư hoặc dự án không có khu tái định cư thì được hỗ trợ thêm một khoản tiền bằng 40% tổng giá trị bồi thường về diện tích đất ở để các hộ gia đình, cá nhân tự lo đất ở.

Điều 33. Trường hợp cho phép được chậm nộp tiền sử dụng đất tái định cư.

1. Đối với các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bố trí đất tái định cư, có hoàn cảnh khó khăn, nếu không xây dựng nhà ở tái định cư thì không còn chỗ nào khác để ở, nhưng tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ về đất nếu sau khi trừ đi tiền sử dụng đất tái định cư phải nộp theo quy định tại Khoản 7 Điều 31 của Quy định này mà số tiền còn lại không đủ xây dựng nhà để ở (được UBND xã, phường, trấn xác nhận) thì số tiền còn thiếu để nộp tiền sử dụng đất tái định cư được nộp chậm trong thời gian tối đa không quá 05 năm do UBND tỉnh xem xét, quyết định cụ thể. Quá thời hạn UBND tỉnh cho phép chậm nộp thì tiền sử dụng đất còn nợ được tính theo giá đất do UBND tỉnh công bố hàng năm tại thời điểm trả nợ tiền sử dụng đất.

2. Đối với các trường hợp cho phép được chậm nộp tiền sử dụng đất tái định cư theo quy định tại Khoản 1 Điều này thì trên giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất được ghi rõ *(đóng dấu)* "Nợ tiền sử dụng đất". Trong thời gian còn nợ tiền sử dụng đất, người sử dụng đất không được sử dụng quyền sử dụng đất để thế chấp, cầm cố hoặc dưới mọi hình thức thay đổi về quyền sử dụng đất.

Điều 34. Chuẩn bị đất tái định cư.

1. Khi chuẩn bị đầu tư các dự án có liên quan đến tái định cư đối với các hộ dân thì chủ dự án phải trình cấp có thẩm quyền quyết định về địa điểm xây dựng khu tái định cư và nguồn vốn xây dựng tái định cư theo quy định của pháp luật; đồng thời phải có trách nhiệm triển khai xây dựng khu tái định cư phù hợp với tiến độ thực hiện bồi thường cho các hộ dân, không để tiến độ xây dựng khu tái định cư chậm hơn tiến độ bồi thường của dự án.

2. 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.

Chương VI
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 35. Trách nhiệm tổ chức bồi thường, hỗ trợ thiệt hại tài sản và giải quyết 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 giải quyết tái định cư của từng dự án cho UBND huyện, thành phố, Trung tâm Phát triển quỹ đất hoặc các chủ dự án.

2. UBND huyện, thành phố 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 huyện, thành phố thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ thiệt hại tài sản và giải quyết tái định cư các dự án được giao.

3. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do UBND huyện, thành phố và do UBND tỉnh thành lập có trách nhiệm lập và trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; xem xét, giải quyết hoặc báo cáo đề xuất cấp có thẩm quyền giải quyết các khiếu nại, tranh chấp liên quan đến bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án theo quy định của pháp luật.

Điều 36. Thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

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

a. Trên cơ sở quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Chủ tịch UBND huyện phê duyệt các phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có giá trị bồi thường, hỗ trợ từ 5 tỷ đồng trở xuống thuộc các dự án, công trình do UBND huyện quyết định đầu tư; Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn phê duyệt các phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có giá trị bồi thường, hỗ trợ từ 10 tỷ đồng trở xuống thuộc các dự án, công trình do UBND thành phố Quy Nhơn quyết định đầu tư.

b. Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt các phương án sau:

- Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có liên quan đến 02 huyện trở lên;

- Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thuộc các dự án do tỉnh quyết định đầu tư;

- Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các dự án do UBND huyện, thành phố quyết định đầu tư nhưng có giá trị bồi thường, hỗ trợ trên mức được phân cấp cho Chủ tịch UBND huyện, thành phố được quy định tại Tiết a Khoản này.

- Các phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thuộc các dự án do Trung ương quyết định đầu tư trên địa bàn tỉnh.

2. Sở Tài chính, Phòng Tài chính - Kế hoạch các huyện, thành phố có trách nhiệm chủ trì phối hợp với cơ quan Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan có liên quan để thẩm định và trình Chủ tịch UBND cùng cấp phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước để tổ chức thực hiện.

Điều 37. Chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ.

1. Các chủ dự án phải có trách nhiệm bố trí nguồn vốn để chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ ngay sau khi giá trị bồi thường, hỗ trợ được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ phải được chi trả trực tiếp cho người có quyền hợp pháp về tài sản hoặc người được ủy quyền. Việc ủy quyền để nhận tiền bồi thường, hỗ trợ phải có giấy ủy quyền của người có quyền hợp pháp về tài sản và có xác nhận của UBND xã, phường, thị trấn nơi người ủy quyền cư trú.

Điều 38. **Quyền và nghĩa vụ của người bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở.**

1. Ngoài những quyền và nghĩa vụ theo quy định hiện hành của Nhà nước, người bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở có nghĩa vụ thực hiện di chuyển chỗ ở,

giao trả mặt bằng sau khi được thông báo trả tiền bồi thường và thông báo nhận đất tái định cư với khoảng theo thời gian quy định như sau:

- Đối với nhà thuộc nhóm N1 đến N2 không quá 90 ngày
- Đối với nhà thuộc nhóm N3 đến N4 không quá 80 ngày
- Đối với nhà thuộc nhóm N5 đến N10 không quá 60 ngày
- Tháo dỡ một phần nhà không quá 30 ngày
- Cây cối hoa màu không quá 10 ngày
- Mồ mả chậm nhất không quá 30 ngày.

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 và những chi phí tổ chức cưỡng chế theo quy định pháp luật được trừ vào chi phí bồi thường thiệt hại của hộ gia đình, cá nhân bị cưỡng chế.

Chương VII
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 39. Hiệu lực thi hành.

1. Những nội dung quy định trong Quy định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký. Những nội dung liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư không quy định trong Quy định này được thực hiện theo những quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Những phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã lập nhưng chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc được phê duyệt nhưng chưa thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ trước khi Quy định này có hiệu lực thi hành thì các đơn vị liên quan có trách nhiệm điều chỉnh, bổ sung phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho phù hợp với Quy định này và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt để thực hiện.

3. Những vấn đề mới phát sinh liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư các công trình, dự án đã hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì được xem xét giải quyết theo những nội dung đã quy định trong phương án bồi thường trước đây đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Đối với các phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đang triển khai thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư còn dỡ dang thì tùy theo đặc điểm của từng dự án cụ thể, Hội đồng bồi thường có trách nhiệm xem xét, trình cấp có thẩm quyền giải quyết cụ thể cho phù hợp với thực tế của dự án và những quy định của Nhà nước.

5. Sở Tài chính có trách nhiệm theo dõi việc triển khai thực hiện Quy định này; trong quá trình triển khai thực hiện nếu phát sinh những vướng mắc thì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các ngành liên quan xem xét, tổng hợp báo cáo và kiến nghị UBND tỉnh xử lý./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Thiện