

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

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

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

Số: 35/2010/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 5 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

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

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUYẾT ĐỊNH:

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

Điều 2. Hiệu lực thi hành

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

2. Xử lý chuyển tiếp:

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

b) Đối với những dự án, hạng mục đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án đã được phê duyệt hoặc đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành trước ngày 01 tháng 10 năm 2009 thì thực hiện theo chính sách,

phương án đã phê duyệt, không áp dụng hoặc điều chỉnh theo Quyết định này. Trường hợp thực hiện bồi thường chậm thì giá đất để thực hiện bồi thường, hỗ trợ được thực hiện theo khoản 2 Điều 9 Quy định ban hành kèm theo Quyết định này.

3. Bãi bỏ các quy định sau đây:

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

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

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

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

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

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Thủ trưởng các Sở - ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận - huyện, phường - xã, thị trấn, các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Thành Tài

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

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

QUY ĐỊNH

**Về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước
thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND
ngày 28 tháng 5 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố)*

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

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

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

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

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

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

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

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

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

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

Điều 3. Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ

1. Đối với đất:

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

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

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

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

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

Nghĩa vụ tài chính về đất đai khấu trừ vào tiền bồi thường, hỗ trợ bao gồm: tiền sử dụng đất phải nộp, tiền thuê đất đối với đất do Nhà nước cho thuê, thuế chuyển quyền sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, tiền thu từ xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai, tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai, phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai.

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 4. Các trường hợp thu hồi đất mà không được bồi thường**1. Đối với đất:**

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

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

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

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

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

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

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

2. Đối với tài sản gắn liền với đất:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 6. Tái định cư

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

1. Bồi thường bằng nhà ở (căn hộ chung cư).
2. Bồi thường bằng giao đất ở mới.
3. Bồi thường bằng tiền để tự lo chỗ ở mới.

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

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

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

Chương II

BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VỀ ĐẤT

Điều 8. Điều kiện để được bồi thường về đất

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Bảng khoán điền thổ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Đối với các trường hợp thuộc diện xử lý của Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02 tháng 4 năm 2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giải

quyết nhà đất trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 thì phải áp dụng Nghị quyết này để xử lý.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Các khoản chi phí san lấp mặt bằng, chi phí tôn tạo đất được giao, được thuê và phù hợp với mục đích sử dụng đất. Trường hợp thu hồi đất mà đã được bồi thường về đất thì không được bồi thường chi phí san lấp mặt bằng, chi phí tôn tạo đất;

c) Các khoản chi phí khác có liên quan: Hội đồng Bồi thường của dự án chịu trách nhiệm xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại trình Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

d) Trường hợp không có hồ sơ, chứng từ về chi phí đã đầu tư vào đất, giao Hội đồng bồi thường của dự án căn cứ chi phí đầu tư vào đất còn lại của các trường hợp có hồ sơ, chứng từ chứng minh thực tế để xác định cụ thể từng trường hợp trình Ủy ban nhân dân quận - huyện xem xét, quyết định nhưng không quá năm trăm (500) triệu đồng/trường hợp. Trường hợp đặc biệt chi phí đầu tư vào đất lớn hơn năm trăm (500) triệu đồng/trường hợp, Ủy ban nhân dân quận - huyện báo cáo Hội đồng thẩm

định bồi thường thành phố có ý kiến trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

Điều 10. Bồi thường đối với đất nông nghiệp

Đất nông nghiệp được bồi thường gồm: đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối và đất nông nghiệp khác.

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp có đủ điều kiện bồi thường theo Điều 8 Quy định này, khi Nhà nước thu hồi thì được bồi thường bằng tiền tính theo giá đất cùng mục đích sử dụng.

2. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất nông nghiệp đang sử dụng vượt hạn mức thì việc bồi thường được thực hiện như sau:

a) Trường hợp diện tích đất vượt hạn mức do được thừa kế, tặng cho, nhận chuyển nhượng từ người khác, tự khai hoang theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được bồi thường;

b) Diện tích đất vượt hạn mức của các trường hợp không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì không được bồi thường về đất, chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo khoản 3 Điều 9 Quy định này.

3. Trường hợp đất thu hồi là đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn thì không được bồi thường về đất, người thuê đất công ích của xã, phường, thị trấn được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo khoản 3 Điều 9 Quy định này.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ) của các nông, lâm trường quốc doanh khi Nhà nước thu hồi thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo khoản 3 Điều 9 Quy định này.

5. Đất nông nghiệp sử dụng chung của nông trường, lâm trường quốc doanh khi Nhà nước thu hồi thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo khoản 3 Điều 9 Quy định này, nếu chi phí này là tiền không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

6. Đối với đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt quy hoạch rừng phòng hộ, rừng đặc dụng mà các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nhận khoán nuôi tái sinh rừng, chăm sóc, bảo vệ rừng hoặc trồng rừng bằng nguồn vốn ngân sách nhà

nước theo hợp đồng khoán thì khi Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất, chỉ được bồi thường về cây trồng trên đất. Mức bồi thường tương đương với mức phân chia sản phẩm theo quy định tại Thông tư liên bộ số 80/2003/TTLT/BNN-BTC ngày 03 tháng 9 năm 2003 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Quyết định số 178/2001/QĐ-TTg ngày 12 tháng 11 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ về quyền hưởng lợi, nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân được giao, được thuê, nhận khoán rừng và đất lâm nghiệp.

Điều 11. Bồi thường đối với đất phi nông nghiệp (trừ đất ở) của hộ gia đình, cá nhân

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

2. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp được sử dụng ổn định, lâu dài theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 của hộ gia đình, cá nhân mà không phải do Nhà nước giao, cho thuê, không phải nộp tiền sử dụng đất khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở, thì nay được bồi thường về đất theo giá đất ở khi Nhà nước thu hồi đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp có thời hạn do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho hoặc do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất được bồi thường theo giá đất phi nông nghiệp theo điểm b khoản 1 Điều 12 Quy định này; trường hợp sử dụng đất do Nhà nước hoặc do Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê theo thẩm quyền thì khi Nhà nước thu hồi chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Quy định này.

4. Một số trường hợp chưa có quy định cụ thể tùy theo công năng sử dụng, tính chất khu vực (đô thị, nông thôn) Hội đồng bồi thường của dự án đề xuất mức bồi thường, hỗ trợ cụ thể gửi Hội đồng thẩm định bồi thường thành phố có ý kiến trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

Điều 12. Bồi thường, hỗ trợ đối với đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp của tổ chức

1. Tổ chức đang sử dụng đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đã nộp tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng từ người sử dụng đất hợp pháp, mà tiền sử dụng đất đã nộp, tiền trả cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử

dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo mục đích đang sử dụng đất được công nhận theo quy định của pháp luật.

a) Giá đất nông nghiệp để tính bồi thường: áp dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 9 của Quy định này;

b) Giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) để tính bồi thường tính bằng 60% đơn giá đất ở để tính bồi thường có vị trí liền kề; trường hợp không có đất ở liền kề thì áp dụng theo vị trí lân cận gần nhất.

2. Đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang ký hợp đồng thuê đất với Nhà nước nhưng có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng từ người sử dụng đất hợp pháp mà tiền thuê đất đã nộp, tiền trả cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước (được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận) thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại và được hỗ trợ thêm bằng 30% đơn giá đất ở để tính bồi thường có vị trí liền kề, nếu không có giá đất ở vị trí liền kề thì tính theo giá đất ở tại vị trí của khu vực lân cận gần nhất để hỗ trợ di dời, tạo lập lại đất sản xuất, kinh doanh nơi khác. Tổng số tiền bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại và khoản hỗ trợ thêm không vượt quá số tiền bồi thường tương ứng của trường hợp được giao đất (sau khi trừ tiền sử dụng đất).

3. Đất phi nông nghiệp sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 của tổ chức kinh tế do được giao đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo dự án, được bồi thường về đất theo giá đất ở khi Nhà nước thu hồi đất (theo tỷ lệ đất được đưa vào kinh doanh).

4. Các tổ chức là cơ quan, đơn vị hành chính sự nghiệp của Nhà nước, công ty có 100% vốn nhà nước được Nhà nước cho thuê đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì khi Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất, nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Quy định này nếu chi phí đầu tư đó không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước. Trường hợp nếu phải di chuyển đến cơ sở mới theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì được hỗ trợ bằng tiền và do tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất chi trả; trường hợp chưa có dự án đầu tư được phê duyệt thì vẫn tính hỗ trợ, nhưng phải nộp số tiền hỗ trợ vào tài khoản tạm giữ, cụ thể như sau:

a) Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan và đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất phi nông nghiệp khác (bao gồm đất xây dựng nhà bảo tàng, nhà bảo tồn, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, cơ sở sáng tác văn hóa nghệ thuật) và đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp của doanh nghiệp nhà nước thì tính hỗ trợ bằng 60% đơn giá đất ở để tính bồi thường có vị trí liền kề, nếu không có giá đất ở vị trí liền kề thì tính theo giá đất ở tại vị trí của khu vực lân cận gần nhất.

Số tiền hỗ trợ về đất nêu trên được giải quyết như sau: Đối với các đơn vị do thành phố quản lý thì toàn bộ số tiền hỗ trợ về đất được nộp vào tài khoản tạm giữ của Sở Tài chính tại Kho bạc Nhà nước thành phố (đối với các đơn vị do Trung ương quản lý thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Tài chính); đơn vị sử dụng đất có dự án đầu tư xây dựng, nâng cấp, cải tạo nơi làm việc mới được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì được sử dụng số tiền hỗ trợ về đất để thực hiện dự án đầu tư nhưng không vượt quá số tiền hỗ trợ về đất theo quy định; số tiền còn lại nếu có được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước;

b) Đối với công ty nhà nước đã cổ phần hóa đang thuê đất của Nhà nước thì tính hỗ trợ bằng 30% đơn giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp để tính bồi thường có vị trí liền kề để hỗ trợ di dời, tạo lập lại đất sản xuất, kinh doanh nơi khác nhưng không quá năm (05) tỷ đồng; số tiền hỗ trợ về đất này được chi trả trực tiếp một lần cho đơn vị.

5. Các tổ chức quy định tại khoản 4 Điều này nếu chỉ bị thu hồi một phần đất và phần diện tích đất còn lại đủ điều kiện tiếp tục hoạt động, sử dụng theo quy định thì không tính hỗ trợ về đất, chỉ tính bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại nếu không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước. Trường hợp bị thu hồi một phần đất nhưng phần diện tích đất còn lại không sử dụng được và bàn giao toàn bộ cho Nhà nước thì được hỗ trợ theo quy định tại khoản 4 Điều này.

6. Đơn vị, tổ chức được Nhà nước cho thuê đất nhưng cho thuê lại không đúng chức năng, không đúng quy định phải tự chấm dứt và thanh lý hợp đồng với bên thuê lại và đơn vị được Nhà nước cho thuê sẽ không được bồi thường, hỗ trợ về đất đối với phần diện tích cho thuê lại.

Điều 13. Bồi thường, hỗ trợ đối với đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng dân gian

1. Đất do cơ sở tôn giáo đang sử dụng ổn định, nếu là đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất thì không được bồi thường, nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

2. Đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng dân gian có nguồn gốc nhận chuyển nhượng, được tặng, cho, hiến, cúng:

a) Đối với phần diện tích đất có các công trình chính như chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh đường, tu viện, trụ sở, đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ phục vụ cho việc thờ cúng:

- Có nguồn gốc là đất ở: tính bồi thường bằng 100% giá đất ở để tính bồi thường có vị trí liền kề, nếu không có giá đất ở vị trí liền kề thì tính theo giá đất ở tại vị trí của khu vực lân cận gần nhất;

- Có nguồn gốc không phải là đất ở: tính bồi thường bằng 60% và được hỗ trợ thêm 40% để mức bồi thường, hỗ trợ bằng 100% giá đất ở để tính bồi thường có vị trí liền kề, nếu không có giá đất ở vị trí liền kề thì tính theo giá đất ở tại vị trí của khu vực lân cận gần nhất.

b) Đối với phần diện tích của các công trình phụ phục vụ cho công trình chính như: sân, lối đi nội bộ, các công trình phụ trợ và các công trình có tính cảnh quan gắn liền với kiến trúc chính, trong cùng khuôn viên tính bồi thường, hỗ trợ bằng 60% giá đất ở để tính bồi thường;

3. Đất do cơ sở tôn giáo đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, sản xuất lâm nghiệp, sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, làm cơ sở hoạt động từ thiện có nguồn gốc nhận chuyển nhượng, được tặng, cho, hiến, cúng: tính bồi thường theo loại đất tương tự như đất của hộ gia đình, cá nhân.

4. Số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất đối với đất tôn giáo được chi trả cho tổ chức tôn giáo đang quản lý sử dụng.

5. Đối với một số trường hợp đặc biệt: đất có nguồn gốc thuê, mượn của chính quyền cũ trước ngày 30 tháng 4 năm 1975; bị thu hồi một phần nhưng làm ảnh hưởng lớn đến công trình chính hoặc trong thực tế áp dụng có vướng mắc thì Ủy ban nhân dân quận - huyện báo cáo, đề xuất hỗ trợ cụ thể gửi Hội đồng thẩm định bồi thường thành phố thẩm định trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

Điều 14. Bồi thường đối với đất phi nông nghiệp là đất ở

1. Người sử dụng đất ở khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở được bồi thường bằng giao đất ở mới, nhà ở tại khu tái định cư hoặc bồi thường bằng tiền theo đề nghị của người có đất bị thu hồi và phù hợp với thực tế ở địa phương.

2. Trường hợp bồi thường bằng giao đất ở, nhà ở mới cho người có đất bị thu hồi: áp dụng theo quy định tại Điều 37 và Điều 38 Quy định này.

3. Đơn giá đất ở để tính bồi thường áp dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Quy định này.

4. Người được bồi thường nếu chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính: áp dụng theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 3 Quy định này.

Trường hợp khu vực đất ở của dự án có nhiều vị trí, có cùng một mức giá đất ở để tính bồi thường nhưng có nhiều mức giá đất để tính trừ nghĩa vụ tài chính thì được phép áp dụng mức giá đất ở của vị trí có giá thấp nhất để tính trừ nghĩa vụ tài chính.

5. Về hạn mức đất ở để tính bồi thường, hỗ trợ: áp dụng theo quy định tại Quyết định số 225/2005/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Trường hợp đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng người sử dụng đất không đồng ý với diện tích đất ở trên giấy chứng nhận thì Ủy ban nhân dân quận - huyện căn cứ Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP và Quyết định số 225/2005/QĐ-UBND để xác định lại diện tích đất ở làm cơ sở tính bồi thường.

Điều 15. Bồi thường, hỗ trợ đối với trường hợp sử dụng đất có nhà ở nhưng không có giấy tờ hoặc có giấy tờ là đất nông nghiệp

1. Bồi thường, hỗ trợ đối với trường hợp sử dụng đất có nhà ở nhưng không có giấy tờ: bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại Điều 44, Điều 45 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

2. Trường hợp người đang sử dụng đất nông nghiệp có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lúa, vườn, ao, màu...) kể cả các trường hợp có các giấy tờ hợp lệ, nhưng thực tế đã tự chuyển mục đích sử dụng làm nhà ở từ trước ngày có quyết định thu hồi đất hoặc trước ngày công bố quy hoạch, cấm mốc phạm vi hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật và không vi phạm quy hoạch đối với những nơi đã công bố quy hoạch thì giải quyết như sau:

a) Trường hợp tự chuyển mục đích sử dụng làm nhà ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, thì người đang sử dụng đất được hỗ trợ về đất ở bằng 100% đơn giá với diện tích đất ở thực tế đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định; phần diện tích đất ở vượt hạn mức và phần diện tích đất vườn ao trên cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở (nếu có) được bồi thường, hỗ trợ theo loại đất nông nghiệp ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ hợp lệ theo quy định tại khoản 4 Điều 8 Quy định này.

b) Trường hợp tự chuyển mục đích sử dụng làm nhà ở từ ngày 15 tháng 10 năm

1993 đến trước ngày có quyết định thu hồi đất hoặc trước ngày công bố quy hoạch, cấm mốc phạm vi hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật và trước ngày 22 tháng 4 năm 2002, thì người đang sử dụng đất được hỗ trợ về đất ở bằng 100% đơn giá, nhưng phải trừ đi tiền sử dụng đất phải nộp theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP với diện tích đất ở thực tế đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định; phần diện tích đất ở vượt hạn mức và phần diện tích đất vườn ao trên cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở (nếu có) được bồi thường, hỗ trợ theo loại đất nông nghiệp ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ hợp lệ theo quy định tại khoản 4 Điều 8 Quy định này.

3. Trường hợp tự chuyển mục đích sử dụng làm nhà ở từ ngày có quyết định thu hồi đất hoặc từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 hoặc từ ngày công bố quy hoạch, cấm mốc phạm vi hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật trở về sau, thì người đang sử dụng đất ở (nếu có) chỉ được bồi thường, hỗ trợ theo loại đất nông nghiệp.

Điều 16. Xử lý một số trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất

Đối với đất có nguồn gốc lấn, chiếm và trường hợp đất đang sử dụng thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP hoặc diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP nhưng không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (không áp dụng đối với tổ chức), thì người đang sử dụng đất không được bồi thường về đất, nhưng được xét hỗ trợ theo mục đích đang sử dụng như sau:

1. Trường hợp đất đưa vào sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993:

- Mục đích sử dụng là đất nông nghiệp thuộc đối tượng theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT, thì được xét hỗ trợ bằng 100% giá các loại đất nông nghiệp do Ủy ban nhân dân thành phố quy định và công bố hàng năm. Diện tích để tính hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế nhưng không quá 2.000m²/hộ; phần diện tích còn lại (nếu có) không xét hỗ trợ;

- Mục đích sử dụng là đất ở thì được xét hỗ trợ bằng 30% đơn giá đất ở để tính bồi thường. Diện tích để tính hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế nhưng không quá 100m²/hộ; phần diện tích còn lại (nếu có) không xét hỗ trợ về đất ở, được tính hỗ trợ theo đất nông nghiệp theo quy định nêu trên;

2. Trường hợp đất đưa vào sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 22 tháng 4 năm 2002:

- Mục đích sử dụng là đất nông nghiệp thuộc đối tượng theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT, thì được xét hỗ trợ bằng 80% giá các loại đất nông nghiệp do Ủy ban nhân dân thành phố quy định và công bố hàng năm. Diện tích để tính hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế nhưng không quá 2.000m²/hộ; phần diện tích còn lại (nếu có) không xét hỗ trợ.

- Mục đích sử dụng là đất ở thì được xét hỗ trợ bằng 20% đơn giá đất ở để tính bồi thường. Diện tích để tính hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế nhưng không quá 100m²/hộ; phần diện tích còn lại (nếu có) không xét hỗ trợ về đất ở, được tính hỗ trợ theo đất nông nghiệp theo quy định nêu trên;

3. Các khoản hỗ trợ nêu tại khoản 1, 2 Điều này, không áp dụng trong trường hợp mục đích sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (đất chuyên dùng);

4. Trường hợp sử dụng từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 trở về sau không tính hỗ trợ về đất. Kể cả đất do lấn, chiếm và đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 trở về sau thì người có hành vi lấn, chiếm hoặc được giao đất, thuê đất không đúng thẩm quyền không được bồi thường, hỗ trợ về đất khi thu hồi đất.

Giao Ủy ban nhân dân quận - huyện phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường xử lý đối với phần diện tích đất có nguồn gốc lấn, chiếm nằm ngoài ranh thu hồi đất theo quy định.

Điều 17. Bồi thường khi diện tích còn lại nhỏ quy chuẩn xây dựng

Trường hợp diện tích đất ở còn lại của người sử dụng đất sau khi Nhà nước thu hồi nhỏ hơn quy chuẩn xây dựng theo quy định, thì Ủy ban nhân dân quận - huyện hướng dẫn sử dụng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn theo quy định; nếu người bị thu hồi đất có yêu cầu giao phần diện tích đất còn lại thì Nhà nước thu hồi đất và tính bồi thường, hỗ trợ phần diện tích này theo quy định. Chi phí bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích này được tính trong kinh phí bồi thường của dự án, Ủy ban nhân dân quận - huyện quản lý, sử dụng quỹ đất này theo quy định.

Điều 18. Bồi thường đất ở đối với những người đang đồng quyền sử dụng đất và nhà chung cư, nhà ở tập thể nhiều hộ, nhiều tầng

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất chung có đồng quyền sử dụng đất, khi Nhà nước thu hồi được bồi thường theo diện tích đất thuộc quyền sử dụng; nếu không có giấy tờ xác định diện tích đất thuộc quyền sử dụng riêng của tổ

chức, hộ gia đình, cá nhân thì bồi thường chung cho các đối tượng có đồng quyền sử dụng đất.

2. Đối với nhà chung cư, nhà ở tập thể nhiều hộ, nhiều tầng thì giá đất để tính bồi thường cho các căn hộ ở từng tầng không cao hơn giá thực tế chuyển nhượng các căn hộ ở các tầng tương ứng tại thời điểm thu hồi đất và đảm bảo nguyên tắc tổng số tiền bồi thường của từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang có đồng quyền sử dụng đất bằng tổng số tiền bồi thường cho toàn bộ diện tích đất đồng quyền sử dụng; việc xác định giá đất để tính bồi thường cho các căn hộ từng tầng áp dụng theo khoản 1 Điều 9 Quy định này. Trường hợp đặc biệt, Ủy ban nhân dân quận - huyện báo cáo, đề xuất gửi Hội đồng thẩm định bồi thường thành phố để có ý kiến trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

Điều 19. Bồi thường, hỗ trợ đối với đất và công trình trên đất thuộc hành lang an toàn lưới điện

1. Khi Nhà nước thu hồi đất thì thực hiện bồi thường, hỗ trợ theo Quy định này.
2. Bồi thường, hỗ trợ đối với đất trong hành lang an toàn lưới điện:

Đất ở, các loại đất khác trong cùng thửa đất với đất ở của một chủ sử dụng trong hành lang an toàn lưới điện thuộc diện Nhà nước không thu hồi đất thì chủ sử dụng đất được bồi thường, hỗ trợ do hạn chế khả năng sử dụng đất. Việc bồi thường, hỗ trợ được thực hiện một lần như sau:

a) Làm thay đổi mục đích sử dụng đất thì được bồi thường bằng tiền theo mức chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Làm thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất ở sang đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở), từ đất ở sang đất nông nghiệp thì bồi thường bằng chênh lệch giữa giá đất ở với giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở), giữa giá đất ở với giá đất nông nghiệp;

- Làm thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) sang đất nông nghiệp thì bồi thường bằng chênh lệch giữa giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) với giá đất nông nghiệp.

b) Trường hợp không làm thay đổi mục đích sử dụng đối với đất ở (nhà ở, công trình đủ điều kiện tồn tại trong hành lang bảo vệ an toàn của đường dây), nhưng làm hạn chế khả năng sử dụng thì được bồi thường, hỗ trợ bằng tiền theo mức thiệt hại thực tế: Mức bồi thường, hỗ trợ được xác định bằng tỷ lệ % giá đất tại thời điểm có

quyết định thu hồi đất căn cứ theo vị trí căn nhà, khu đất được xác định theo phương án bồi thường được duyệt và tùy thuộc vào chiều cao tính từ mặt đất, cụ thể như sau:

- Đối với khoảng trụ mà nhà, công trình chỉ được phép xây dựng cao đến 11m: tính bồi thường, hỗ trợ bằng 80% đơn giá;

- Đối với khoảng trụ mà nhà, công trình chỉ được phép xây dựng cao đến 12m: tính bồi thường, hỗ trợ bằng 70% đơn giá.

c) Đối với phần diện tích đất nông nghiệp nằm dưới hành lang an toàn lưới điện cao áp thì về nguyên tắc, đất nông nghiệp nằm trong hành lang an toàn lưới điện cao áp không được bồi thường, hỗ trợ khi không bị Nhà nước thu hồi.

Trường hợp đất nông nghiệp nằm dưới hành lang lưới điện cao áp mà bị giảm giá trị sử dụng đáng kể, làm ảnh hưởng đến sản xuất, thu nhập và đời sống của người sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp, hợp lệ thì được tính hỗ trợ không quá 80% giá bồi thường đất nông nghiệp cùng loại theo phương án bồi thường được duyệt, mức hỗ trợ cụ thể như sau:

- Đối với đường dây 500kV: hỗ trợ bằng 80% đơn giá.

- Đối với đường dây cao áp đến 220kV: hỗ trợ căn cứ theo chiều cao của đường dây. Cụ thể như sau:

Đối với chiều cao từ mặt đất đến đường dây là 14m: tính hỗ trợ bằng 70% đơn giá.

Đối với chiều cao từ mặt đất đến đường dây là 18m: tính hỗ trợ bằng 60% đơn giá.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện chịu trách nhiệm kiểm tra xác định khu vực đất nông nghiệp bị giảm giá trị sử dụng đáng kể, làm ảnh hưởng đến sản xuất, thu nhập và đời sống của người sử dụng đất nông nghiệp để làm cơ sở tính hỗ trợ đất nông nghiệp theo quy định nêu trên.

- Đối với đất ở và đất phi nông nghiệp sau khi chuyển mục đích sử dụng thành đất nông nghiệp đã được bồi thường theo quy định tại điểm a khoản này thì không được hỗ trợ theo quy định tại điểm c khoản này.

d) Đất ở được bồi thường, hỗ trợ do hạn chế khả năng sử dụng là loại đất ở được quy định tại các văn bản pháp luật về đất đai;

đ) Diện tích đất ở được bồi thường, hỗ trợ do hạn chế khả năng sử dụng là diện tích đất ở thực tế trong hành lang an toàn lưới điện.

e) Trường hợp diện tích đất còn lại nhỏ, không phù hợp cho việc cải tạo, sử dụng không hiệu quả cho việc sản xuất nông nghiệp hoặc hình dáng kích thước không phù hợp để xây dựng nhà ở và người bị thu hồi đất có yêu cầu thu hồi phần diện tích này thì Nhà nước thực hiện thu hồi và được tính bồi thường, hỗ trợ cho toàn bộ diện tích.

g) Đối với các trường hợp đất ở không đủ điều kiện theo quy định tại điểm d khoản này, được xem xét hỗ trợ bằng 30% so với trường hợp đủ điều kiện.

3. Bồi thường, hỗ trợ đối với nhà ở, công trình trong hành lang an toàn lưới điện:

a) Nhà ở, công trình phụ phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân không phải di dời khỏi hành lang an toàn lưới điện điện áp đến 220 kV theo quy định tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 81/2009/NĐ-CP ngày 12 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 106/2005/NĐ-CP ngày 17 tháng 8 năm 2005 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Điện lực về bảo vệ an toàn công trình lưới điện cao áp (gọi là Nghị định số 81/2009/NĐ-CP), thì chủ sở hữu nhà ở, công trình phụ phục vụ sinh hoạt được bồi thường, hỗ trợ do hạn chế khả năng sử dụng và ảnh hưởng trong sinh hoạt. Việc bồi thường, hỗ trợ được thực hiện một lần như sau:

- Nhà ở, công trình phụ phục vụ sinh hoạt có một phần hoặc toàn bộ diện tích nằm trong hành lang an toàn lưới điện, được xây dựng trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định của pháp luật, trước ngày thông báo thực hiện dự án công trình lưới điện cao áp được cấp có thẩm quyền phê duyệt, thì được bồi thường, hỗ trợ phần diện tích trong hành lang an toàn lưới điện;

- Mức bồi thường, hỗ trợ được tính bằng 70% giá trị phần nhà ở, công trình phụ phục vụ sinh hoạt tính trên diện tích nằm trong hành lang an toàn lưới điện, theo đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình quy định tại điểm d khoản 2 Điều 3 Quy định này;

- Trường hợp nhà ở, công trình phụ phục vụ sinh hoạt được xây dựng trên đất không đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định của pháp luật: được xem xét hỗ trợ với mức bằng 40% theo đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình quy định tại điểm d khoản 2 Điều 3 Quy định này.

b) Nhà ở, công trình được xây dựng trước ngày thông báo thực hiện dự án công trình lưới điện cao áp được cấp có thẩm quyền phê duyệt:

- Nếu chưa đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số

81/2009/NĐ-CP, thì chủ đầu tư công trình lưới điện cao áp phải chịu kinh phí và tổ chức thực hiện việc cải tạo nhằm đáp ứng các điều kiện đó;

- Trường hợp chỉ bị phá dỡ một phần, phần còn lại vẫn tồn tại, sử dụng được và đáp ứng được các điều kiện quy định tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 81/2009/NĐ-CP, thì chủ đầu tư công trình lưới điện cao áp có trách nhiệm chi trả, bồi thường phần giá trị nhà, công trình bị phá dỡ và chi phí cải tạo hoàn thiện lại nhà, công trình theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của nhà, công trình trước khi bị phá dỡ;

- Trường hợp không thể cải tạo được để đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 81/2009/NĐ-CP, mà phải dỡ bỏ hoặc di dời, thì chủ sở hữu nhà ở, công trình được bồi thường, hỗ trợ theo Quy định này.

4. Chuyển đổi mục đích sử dụng các loại đất khác sang đất ở:

Khi chủ sử dụng đất phải di chuyển nhà ở ra ngoài hành lang an toàn lưới điện và có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng các loại đất khác bên ngoài hành lang thành đất ở mà phù hợp với quy hoạch thì cơ quan quản lý đất đai tại địa phương làm thủ tục trình cấp có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Chủ sử dụng đất phải thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

5. Hỗ trợ chi phí di chuyển:

Ngoài việc được bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này, nếu chủ sở hữu nhà ở tự tìm được đất ở mới và có nguyện vọng di chuyển khỏi hành lang an toàn lưới điện, thì tự thực hiện việc di chuyển và được hỗ trợ chi phí di chuyển theo Quy định này.

6. Bồi thường đối với cây trong và ngoài hành lang an toàn lưới điện:

a) Cây có trước khi thông báo thực hiện dự án công trình lưới điện cao áp và trong hành lang an toàn lưới điện, nếu phải chặt bỏ và cấm trồng mới theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định số 106/2005/NĐ-CP thì được bồi thường theo Quy định này;

b) Cây có trước khi thông báo thực hiện dự án công trình lưới điện cao áp và trong hành lang thuộc loại không phải chặt bỏ và cấm trồng như quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định số 106/2005/NĐ-CP hoặc cây ngoài hành lang có nguy cơ vi phạm khoảng cách an toàn quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 106/2005/NĐ-CP thì đơn vị quản lý vận hành có quyền kiểm tra, chặt, tỉa cây để đảm bảo an toàn cho đường dây dẫn điện trên không và thực hiện bồi thường theo Quy định này.

7. Sau khi dự án công trình lưới điện cao áp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mặt bằng xây dựng, chậm nhất sau 15 ngày chủ đầu tư phải thông báo bằng văn bản cho Ủy ban nhân dân quận - huyện, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân là chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng và tài sản khác nằm trong phạm vi hành lang công trình lưới điện cao áp biết. Mọi tài sản hoặc công trình được tạo lập sau khi đã nhận được thông báo thực hiện dự án mà vi phạm hành lang an toàn theo quy định tại Nghị định số 106/2005/NĐ-CP và số 81/2009/NĐ-CP thì buộc phải phá dỡ và không được bồi thường, hỗ trợ.

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

Điều 20. Hỗ trợ đối với đất nhận khoán của nông, lâm trường

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ) của các nông, lâm trường quốc doanh theo quy định tại Nghị định số 01/1995/NĐ-CP ngày 04 tháng 01 năm 1995 của Chính phủ ban hành quy định về việc giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản trong các doanh nghiệp Nhà nước và sử dụng đến nay, thì khi Nhà nước thu hồi mà thuộc đối tượng là cán bộ, công nhân viên của nông, lâm trường quốc doanh đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp đang trực tiếp sản xuất nông, lâm nghiệp; hộ gia đình, cá nhân nhận khoán đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn sống chủ yếu từ sản xuất nông nghiệp thì được hỗ trợ bằng tiền.

Mức hỗ trợ bằng 80% giá đất nông nghiệp cùng loại để tính bồi thường theo diện tích đất thực tế thu hồi, nhưng không quá mười ngàn (10.000) m²/hộ.

Điều 21. Hỗ trợ đối với đất nhận khoán của Hợp tác xã

Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng tại khoản 1 Điều 14 của Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất (gọi là Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT) đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất của Hợp tác xã mà chưa được hoặc không được Nhà nước chia, cấp đất nông nghiệp để sử dụng thì được hỗ trợ theo quy định tại Điều 20 Quy định này.

Điều 22. Hỗ trợ đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư và đất vườn, ao không được công nhận là đất ở

1. Hộ gia đình, cá nhân khi bị thu hồi đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở trong khu dân cư nhưng không được công nhận là đất ở; đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở riêng lẻ; đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở dọc kênh mương và dọc tuyến đường giao thông thì ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm còn được hỗ trợ bằng 40% giá đất ở của thửa đất đó theo giá đất ở để tính bồi thường do Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt; diện tích được hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế nhưng không quá năm (05) lần hạn mức giao đất ở theo quy định.

2. Hộ gia đình, cá nhân khi bị thu hồi đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường, trong khu dân cư thuộc thị trấn, khu dân cư nông thôn; thửa đất nông nghiệp tiếp giáp với ranh giới phường, ranh giới khu dân cư thì ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp còn được hỗ trợ bằng 50% giá đất ở trung bình của khu vực có đất thu hồi theo quy định trong Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định và công bố hàng năm; diện tích được hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế nhưng không quá năm (05) lần hạn mức giao đất ở theo quy định.

Giá đất ở trung bình được xác định theo nguyên tắc trung bình cộng các mức giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành của khu vực thu hồi. Trường hợp khu vực thu hồi đất không có đất ở thì giá đất ở trung bình được xác định theo nguyên tắc trung bình cộng các mức giá đất ở trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành của xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi.

Ủy ban nhân dân quận - huyện chịu trách nhiệm báo cáo, đề xuất cụ thể giá đất ở trung bình của khu vực có đất thu hồi theo quy định nêu trên gửi Hội đồng thẩm định bồi thường thành phố có ý kiến trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt để làm cơ sở tính hỗ trợ.

3. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn cụ thể việc xác định ranh giới khu dân cư quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này.

Điều 23. Hỗ trợ cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo khoản 1 Điều 14 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp không thuộc trường hợp quy định tại Điều 22 Quy định này mà không có đất để bồi thường thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền, còn được hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm theo một trong các hình thức bằng tiền hoặc bằng đất ở hoặc nhà ở như sau:

a) Hỗ trợ bằng tiền từ 1,5 đến 5 lần giá đất nông nghiệp do Ủy ban nhân dân

thành phố quy định và công bố hàng năm đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi; diện tích được hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế bị thu hồi nhưng không quá mười ngàn (10.000) m²/hộ.

Mức hỗ trợ cụ thể sẽ do Ủy ban nhân dân thành phố quyết định trên cơ sở Ủy ban nhân dân quận - huyện đề xuất trong báo cáo thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc trình duyệt giá đất để tính bồi thường, nhưng tổng mức bồi thường, hỗ trợ đối với đất nông nghiệp không quá mức bồi thường, hỗ trợ quy định tại khoản 2 Điều 22 Quy định này có cùng vị trí.

b) Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu hỗ trợ một lần bằng một suất đất ở hoặc một căn hộ chung cư đối với các dự án đầu tư có quỹ nhà ở, đất ở: áp dụng trong trường hợp giá trị được hỗ trợ theo quy định tại điểm a khoản này lớn hơn hoặc bằng giá trị một suất đất ở hoặc một căn hộ chung cư; nếu giá trị được hỗ trợ theo quy định tại điểm a khoản này lớn hơn giá trị một suất đất ở hoặc một căn hộ chung cư thì phần chênh lệch được hỗ trợ bằng tiền.

2. Trường hợp người được hỗ trợ theo quy định tại khoản 1 Điều này có nhu cầu được đào tạo, học nghề thì được nhận vào các cơ sở đào tạo nghề và được miễn học phí đào tạo cho một khóa học đối với các đối tượng trong độ tuổi lao động.

Kinh phí hỗ trợ chuyên đổi nghề cho các đối tượng chuyên đổi nghề nằm trong phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và được tính trong tổng kinh phí của dự án đầu tư hoặc phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư được duyệt. Giao Sở Lao động - Thương binh và Xã hội phối hợp Ủy ban nhân dân quận - huyện hướng dẫn thực hiện nội dung này.

Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề được lập và phê duyệt đồng thời với phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Trong quá trình lập phương án đào tạo, chuyển đổi nghề phải lấy ý kiến của người bị thu hồi đất thuộc đối tượng chuyển đổi nghề.

Điều 24. Bồi thường, hỗ trợ đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước

1. Người đang thuê nhà hoặc đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ sử dụng nhà thuộc sở hữu nhà nước là người có quyết định tạm cấp, tạm giao, giấy cấp nhà, hợp đồng thuê nhà của cơ quan có thẩm quyền ra quyết định cấp nhà, hoặc cơ quan quản lý nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước) và đủ điều kiện mua nhà theo Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ (gọi

là Nghị định số 61/CP), nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ thì không được bồi thường đối với diện tích nhà ở thuộc sở hữu nhà nước. Trường hợp hộ gia đình đã tự cải tạo sửa chữa, nâng cấp hoặc xây dựng mới tăng thêm diện tích nhà được cơ quan có thẩm quyền cho phép thì giá trị xây dựng được tính bồi thường bằng 100% đơn giá xây dựng mới (suất vốn đầu tư); trường hợp xây dựng coi nói trái phép thì không được bồi thường, nhưng được xem xét hỗ trợ tùy theo thời điểm tự coi nói trái phép quy định tại khoản 2 Điều 26 Quy định này.

Giao Sở Xây dựng có văn bản hướng dẫn cụ thể cho Ủy ban nhân dân quận - huyện việc xác định trường hợp người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đủ điều kiện mua nhà theo Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ để làm cơ sở tính hỗ trợ.

2. Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước bị thu hồi được thuê nhà ở tại nơi tái định cư; diện tích thuê mới tại nơi tái định cư tương đương với diện tích thuê cũ; giá thuê nhà là giá thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; trường hợp không có nhà tái định cư để bố trí thì được hỗ trợ bằng tiền để tự lo chỗ ở mới; mức hỗ trợ bằng 60% giá trị đất và 60% giá trị nhà đang thuê, cụ thể:

a) Đơn giá đất ở để tính hỗ trợ: được tính bằng 60% đơn giá đất ở để tính bồi thường theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Quy định này;

b) Đơn giá xây dựng nhà để tính hỗ trợ: được tính bằng 60% giá trị công trình theo đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định tại điểm d khoản 2 Điều 3 của Quy định này.

Trường hợp có quỹ nhà tái định cư để bố trí mà người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước không có nhu cầu thuê, thì không được hỗ trợ bằng tiền.

3. Diện tích đất để tính hỗ trợ:

a) Trường hợp trong giấy tờ hợp pháp, hợp lệ ghi rõ diện tích thì tính hỗ trợ theo diện tích ghi trên giấy tờ, nhưng không quá hạn mức giao đất ở theo quy định; phần diện tích vượt hạn mức cũng được hỗ trợ như phần diện tích trong hạn mức, nhưng phải trừ đi tiền sử dụng đất theo quy tại điểm b khoản 3 Điều 8 của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP;

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

c) Không tính hỗ trợ đối với phần diện tích đất có nguồn gốc lấn, chiếm.

4. Diện tích nhà để tính hỗ trợ:

a) Trường hợp trong giấy tờ hợp pháp, hợp lệ ghi rõ diện tích thì tính hỗ trợ theo diện tích ghi trên giấy tờ;

b) Trường hợp trong giấy tờ hợp pháp, hợp lệ không ghi rõ diện tích hoặc diện tích thực tế sử dụng khác với diện tích ghi trên giấy tờ thì cơ quan, đơn vị quản lý căn nhà phải xác nhận lại diện tích cụ thể để làm cơ sở để tính hỗ trợ, trừ diện tích lấn chiếm;

c) Đối với nhà chung cư, nhà ở tập thể nhiều hộ, nhiều tầng: tính hỗ trợ theo diện tích ghi trên giấy tờ; trường hợp trong giấy tờ hợp pháp, hợp lệ không ghi rõ diện tích hoặc diện tích thực tế sử dụng khác với diện tích ghi trên giấy tờ thì tính hỗ trợ theo diện tích sàn xây dựng (tính từ tim tường chung và tim tường bao ngoài của căn hộ, trong đó tường chung là tường ngăn chia giữa hai căn hộ, tường bao ngoài là tường ngoài giữa căn hộ và hành lang, lối đi, mặt ngoài của căn hộ) của mỗi hộ đang sử dụng, không tính diện tích lấn chiếm và diện tích sử dụng chung gồm: hành lang, ban công, lối đi.

5. Đối với nhà thuộc sở hữu tư nhân có nguồn gốc là nhà thuộc sở hữu nhà nước:

a) Phần diện tích đất nằm ngoài lộ giới: tính bồi thường như trường hợp nhà, đất sử dụng hợp pháp thuộc sở hữu tư nhân.

b) Phần diện tích nằm trong lộ giới:

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

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

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

6. Trường hợp nhà thuộc sở hữu nhà nước bị thu hồi một phần diện tích nhà ở, đất ở có giấy tờ hợp lệ thì được tính hỗ trợ về nhà, đất như trường hợp bị thu hồi toàn bộ theo quy định tại Điều này.

Trường hợp nhà thuộc sở hữu nhà nước bị thu hồi một phần diện tích nhà ở, đất ở nhưng phần diện tích bị thu hồi chỉ được thuê tạm hoặc không cho thuê thì người đang sử dụng không được hỗ trợ phần diện tích đất bị thu hồi. Riêng phần diện tích xây dựng nhà bị phá dỡ, cơ quan quản lý căn nhà lập dự toán, xây dựng lại mặt tiền nhà hoặc hông nhà, phía sau nhà... theo kết cấu phần hiện trạng bị phá dỡ.

7. Các hộ gia đình và cá nhân đang sử dụng hợp pháp, hợp lệ nhà thuộc sở hữu nhà nước nay phải di chuyển, được hưởng các khoản hỗ trợ về nhà và đất theo quy định tại Điều này; được xem xét bồi thường tài sản khác, cây trồng, hoa màu, vật nuôi và các khoản hỗ trợ khác (nếu có) theo Quy định này.

8. Đối với trường hợp người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, nhưng không đủ điều kiện mua nhà theo Nghị định số 61/CP; trường hợp nhà ở có nguồn gốc do các đơn vị, tổ chức bố trí để ở sai thẩm quyền, sai công năng sử dụng đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê nhà, đất nhưng người sử dụng nhà, đất chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính sẽ thực hiện theo văn bản chỉ đạo riêng của Ủy ban nhân dân thành phố.

Điều 25. Đối với nhà ở, công trình xây dựng không hợp pháp trên kênh, sông, rạch; kể cả nhà xây dựng một phần trên đất, một phần trên kênh rạch

Hội đồng Bồi thường của dự án lập đơn giá xây dựng cụ thể trên cơ sở vận dụng đơn giá quy định tại điểm d khoản 2 Điều 3 Quy định này và xem xét, giải quyết mức hỗ trợ di dời như sau:

1. Đối với nhà ở, công trình xây dựng từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và phải di dời toàn bộ:

a) Hỗ trợ bằng 80% trị giá nhà với diện tích theo hiện trạng xây dựng nhân (x) với đơn giá xây dựng mới;

b) Hỗ trợ thêm bằng 30% trị giá đất ở để tính bồi thường theo diện tích xây dựng nhà thực tế nhưng không quá 40m²/hộ.

2. Đối với nhà ở, công trình xây dựng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 22 tháng 4 năm 2002 và phải di dời toàn bộ:

a) Hỗ trợ bằng 40% trị giá nhà với diện tích theo hiện trạng xây dựng nhân (x) với đơn giá xây dựng mới;

b) Hỗ trợ thêm bằng 20% trị giá đất ở để tính bồi thường theo diện tích xây dựng nhà thực tế nhưng không quá 40m²/hộ.

3. Đối với nhà, công trình xây dựng từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 trở về sau: không tính hỗ trợ về nhà và đất.

4. Đối với nhà, công trình xây dựng không hợp pháp trên kênh, sông, rạch và xây dựng trước ngày 22 tháng 4 năm 2002, chỉ giải tỏa một phần diện tích nhà, công trình trên kênh, rạch, sông... thì không tính hỗ trợ về giá trị nhà và giá trị đất, được xét hỗ trợ chi phí phá dỡ khi bàn giao mặt bằng đúng thời hạn với mức hỗ trợ không quá mười (10) triệu đồng/hộ. Mức hỗ trợ cụ thể do Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện quyết định.

Giao Ủy ban nhân dân quận - huyện phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường xử lý đối với phần diện tích đất có nguồn gốc lấn, chiếm nằm ngoài ranh thu hồi đất theo quy định.

Chương III

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

Điều 26. Bồi thường nhà ở, công trình và vật kiến trúc khác thuộc sở hữu của các hộ gia đình, cá nhân

1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ được tính bồi thường bằng 100% giá trị công trình theo đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định tại điểm d khoản 2 Điều 3 Quy định này.

2. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân không có giấy tờ hợp lệ:

a) Nhà ở, công trình xây dựng trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất ở theo quy định tại Điều 8 Quy định này được tính bồi thường, hỗ trợ như sau:

- Thời điểm xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004:

Tại thời điểm xây dựng chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền công bố hoặc thời điểm xây dựng phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền công bố; không vi phạm hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật: tính bồi thường bằng 100% giá trị công trình theo đơn giá xây dựng mới (suất vốn đầu tư) của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành.

Tại thời điểm xây dựng đã vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật đã được cấp có thẩm quyền công bố: tính hỗ trợ bằng 50% giá trị công trình theo đơn giá xây dựng mới (suất vốn đầu tư) của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành.

- Thời điểm xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau, hoặc khi xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo không được phép xây dựng (bị xử lý hành chính về hành vi xây dựng trái phép) thì không được bồi thường, không được hỗ trợ; người có công trình xây dựng trái phép đó phải tự tháo dỡ hoặc phải chịu chi phí khi cơ quan chức năng của Nhà nước thực hiện phá dỡ.

b) Nhà ở, công trình sinh hoạt xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở nhưng tại thời điểm xây dựng chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền công bố hoặc xây dựng phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không vi phạm hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật và các trường hợp này phải có thời điểm xây dựng trước ngày 22 tháng 4 năm 2002 được hỗ trợ bằng 80% giá trị công trình theo đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành; nếu xây dựng từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 trở về sau thì không được hỗ trợ.

c) Nhà ở, công trình sinh hoạt xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở theo quy định tại Điều 8 Quy định này, mà khi xây dựng đã vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố hoặc vi phạm hành lang bảo vệ công trình đã được cấm mốc thì không được bồi thường. Nếu xây dựng trước ngày 22 tháng 4 năm 2002 được tính hỗ trợ bằng 40% đơn giá xây dựng mới (suất vốn đầu tư) của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định tại điểm d khoản 2 Điều 3 Quy định này; nếu xây dựng từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 trở về sau thì không được hỗ trợ.

d) Nhà ở, công trình khác xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường đất ở theo quy định tại Điều 8 Quy định này, khi xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thông báo không được phép xây dựng (xử lý hành chính về hành vi xây dựng trái phép) thì không được bồi thường, không được hỗ trợ; người có công trình xây dựng trái phép đó buộc phải tự tháo dỡ hoặc phải chịu chi phí phá dỡ trong trường hợp cơ quan chức năng của Nhà nước thực hiện phá dỡ.

3. Nhà ở, công trình sinh hoạt có thể tháo rời và di chuyển đến chỗ mới để lắp đặt lại thì chỉ bồi thường các chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và chi phí hao hụt trong quá trình tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt.

4. Diện tích nhà để tính bồi thường, hỗ trợ là phần cấu trúc chính của căn nhà, không tính phần diện tích coi nới bằng vật liệu tạm.

5. Nhà ở, công trình sinh hoạt chỉ phá dỡ một phần, mà phần còn lại không còn sử dụng được thì tính bồi thường cho toàn bộ nhà, công trình.

Nhà ở, công trình sinh hoạt chỉ phá dỡ một phần nhưng còn sử dụng lại được thì tính bồi thường phần giá trị nhà, công trình bị phá dỡ và được hỗ trợ thêm không quá 20% giá trị phần xây dựng được bồi thường, hỗ trợ, tùy theo quy mô diện tích của phần kết cấu xây dựng bị phá dỡ để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại hoặc hỗ trợ chi phí sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của phần diện tích phá dỡ và do Hội đồng Bồi thường của dự án xem xét, xác định mức hỗ trợ cụ thể từng trường hợp.

Trường hợp nhà ở, công trình có cấu trúc đặc biệt mang tính chất đặc thù chỉ phá dỡ một phần, số tiền bồi thường, hỗ trợ nêu trên không đủ để sửa chữa lại theo hiện trạng ban đầu, thì tùy theo quy mô diện tích của phần kết cấu xây dựng bị phá dỡ để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của phần diện tích bị phá dỡ; Hội đồng Bồi thường của dự án xem xét, xác định mức hỗ trợ cụ thể từng trường hợp, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện xem xét, quyết định.

6. Trường hợp nhà kiên cố phải phá dỡ một phần, ranh giải tỏa cốt sàn và đà ở giữa hai cột chịu lực thì được tính bồi thường, hỗ trợ phần vật kiến trúc từ ranh giải tỏa vào đến cột chịu lực gần nhất của công trình kiến trúc phải phá dỡ.

7. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt có giấy phép xây dựng nhưng xây dựng không đúng nội dung trong giấy phép thì đối với phần diện tích xây dựng đúng giấy phép xây dựng được bồi thường bằng 100% giá trị công trình theo đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành; phần diện tích xây dựng sai giấy phép tính hỗ trợ tùy theo thời điểm xây dựng quy định tại khoản 2 Điều này.

8. Đối với nhà ở, công trình và vật kiến trúc khác sau khi đã chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ theo quy định thì chủ sử dụng tự tháo dỡ, bàn giao mặt bằng trống và được sử dụng toàn bộ vật liệu bị phá dỡ. Trường hợp chủ sử dụng không tự tổ chức tháo dỡ, bàn giao mặt bằng trống thì Hội đồng Bồi thường của dự án tổ chức tháo dỡ theo quy định và thu hồi vật liệu bị phá dỡ (nếu có) để xử lý bán nộp ngân sách.

Riêng đối với nhà chung cư, nhà tập thể nhiều hộ, nhiều tầng thì sau khi đã chi

trả tiền bồi thường, hỗ trợ theo quy định, giao chủ đầu tư tổ chức tháo dỡ theo quy định đối với dự án sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách; giao Hội đồng Bồi thường của dự án tổ chức tháo dỡ theo quy định và thu hồi vật liệu bị phá dỡ (nếu có) để xử lý bán nộp ngân sách đối với các dự án đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước.

Điều 27. Đối với công trình, tài sản của các cơ quan, đơn vị Nhà nước và tổ chức khác đang sử dụng (gọi là tổ chức)

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

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

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

- Trường hợp di dời toàn bộ thì tính bồi thường bằng 100% mức thiệt hại thực tế (mức thiệt hại thực tế được xác định bằng tỷ lệ phần trăm (%) chất lượng còn lại của nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc đó nhân với diện tích sàn xây dựng, nhân với đơn giá xây dựng mới (suất vốn đầu tư) do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định tại điểm d khoản 2 Điều 3 Quy định này). Trường hợp mức thiệt hại thực tế của nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc được tính bồi thường thấp dưới 60% giá trị xây dựng mới thì được hỗ trợ thêm để tổng mức bồi thường, hỗ trợ bằng 60% giá trị xây dựng mới (suất vốn đầu tư) của nhà, công trình đang sử dụng.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Trường hợp nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc khác khi bị thu hồi không thể

tháo dời và di chuyển lắp đặt lại thì tính hỗ trợ bằng 40% của mức bồi thường, hỗ trợ quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

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

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

a) Đối với các loại tài sản có trong đơn giá xây dựng do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành để tính bồi thường: Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án tổ chức kiểm kê, điều tra hiện trạng, tính chất pháp lý, xác định khối lượng tài sản bị thiệt hại hoặc phải di dời và chi phí bồi thường, hỗ trợ về tài sản theo chính sách, phương án bồi thường, hỗ trợ được duyệt theo quy định;

b) Đối với các loại tài sản mang tính chất chuyên ngành không có trong đơn giá xây dựng do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành: Giao Sở Xây dựng chịu trách nhiệm hướng dẫn thực hiện.

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

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

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

Trường hợp chi phí phá dỡ và xây dựng lại mới tương đương với chi phí bồi thường, hỗ trợ theo đơn giá quy định tại điểm d khoản 2 Điều 3 Quy định này thì tính

bồi thường, hỗ trợ theo quy định và chi trả bằng tiền để tổ chức bị ảnh hưởng tự xây dựng lại tương ứng với hiện trạng kết cấu xây dựng cũ bị phá dỡ.

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

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

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

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

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

Điều 28. Bồi thường tài sản khác

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Bồi thường chi phí bóc mộ và hỗ trợ chi phí cải táng: Đối với việc di chuyển mồ mả, mức tiền bồi thường được tính cho chi phí về đất đai, đào, bóc, di chuyển, xây dựng lại và các chi phí hợp lý khác có liên quan trực tiếp, cụ thể như sau:

a) Chi phí đào, bóc, di chuyển, xây dựng lại mộ:

- Mộ đất : 3.000.000 đồng/mộ;

- Mộ xây thường, đá ong : 4.000.000 đồng/mộ;

- Mộ xây bán kiên cố : 6.000.000 đồng/mộ;

- Mộ xây kiên cố : 8.000.000 đồng/mộ;

- Mộ cốt cải táng : 2.000.000 đồng/mộ.

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

b) Hỗ trợ chi phí cải táng:

- Đối với mộ chôn phân tán trong đất khuôn viên của hộ gia đình thì phần diện

tích đất có mộ tính giá bồi thường theo nguồn gốc pháp lý của đất đang sử dụng và được hỗ trợ thêm chi phí cải táng là 3.000.000 đồng/mộ;

- Đối với mộ chôn tập trung trong nghĩa địa của dòng họ, gia tộc thì tính bồi thường theo giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp và được hỗ trợ thêm chi phí cải táng là 3.000.000 đồng/mộ;

- Đất mộ trong khu vực nghĩa trang, nghĩa địa hiện hữu của Nhà nước, chỉ tính hỗ trợ chi phí cải táng là 3.000.000 đồng/mộ (không tính bồi thường về đất cho người có mộ).

c) Đối với mộ vắng chủ hoặc vô chủ thì Hội đồng Bồi thường của dự án hợp đồng với đơn vị phục vụ mai táng của địa phương tổ chức bốc mộ, cải táng (sau thời hạn đã Thông báo bốc mộ) theo chi phí thực tế.

Điều 29. Đối với cây trồng, hoa màu và vật nuôi

1. Đối với cây trồng, hoa màu các loại được tính bồi thường theo khung giá chuẩn trong Bảng Phụ lục kèm theo Quy định này.

Giao Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành liên quan căn cứ vào tình hình thực tế về giá cây trồng, hoa màu hàng năm để trình Ủy ban nhân dân thành phố hệ số điều chỉnh cho phù hợp.

2. Đối với vật nuôi (tôm, cá...) chưa đến thời kỳ thu hoạch nhưng phải thu hoạch: tính bồi thường giá trị sản lượng thiệt hại của vụ đó theo thời giá tại địa phương của loại sản phẩm thời kỳ thu hoạch. Trường hợp vật nuôi đã đến thời kỳ thu hoạch tại thời điểm thu hồi thì không phải bồi thường.

3. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc thì Ủy ban nhân dân quận - huyện có văn bản báo cáo, đề xuất gửi Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn để Sở chủ trì phối hợp với Hội đồng thẩm định bồi thường thành phố có văn bản hướng dẫn thực hiện.

Điều 30. Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật (đèn đường, đường điện, cáp điện thoại, đường cấp thoát nước...)

1. Về nguyên tắc bồi thường:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- (2) là chi phí di dời tạm nếu có.

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

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

3. Về tổ chức thực hiện:

a) Chủ đầu tư dự án chịu trách nhiệm:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Phê duyệt dự toán chi phí bồi thường, hỗ trợ công trình hoặc hạng mục công

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

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

- Sở Giao thông vận tải: thẩm định và phê duyệt đối với công trình giao thông quy định tại Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ và công trình cấp, thoát nước, chiếu sáng đô thị;

- Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn: thẩm định và phê duyệt đối với công trình thủy lợi, đê điều, nông - lâm - ngư - diêm nghiệp quy định tại Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ;

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

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

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

4. Trường hợp các hạng mục di dời lưới điện có quy mô nhỏ thuộc các dự án chính về xây dựng hạ tầng giao thông, vệ sinh môi trường và chỉnh trang, nâng cấp đô thị có giá trị dự toán bồi thường (do Sở Công Thương duyệt) từ một (01) tỷ đồng trở xuống, lưới điện và trạm biến áp của các doanh nghiệp và các hạng mục nâng cao đường dây cao thế, chủ đầu tư các dự án chính về xây dựng hạ tầng giao thông, vệ sinh môi trường và chỉnh trang, nâng cấp đô thị được tổ chức thực hiện theo hình thức di dời - tái lập.

Điều 31. Bồi thường cho người lao động do ngừng việc

1. Người lao động có giao kết hợp đồng lao động với tổ chức kinh tế, hộ sản xuất, kinh doanh có đăng ký kinh doanh được quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản 1 Điều 27 Bộ Luật Lao động (Hợp đồng không xác định thời hạn hoặc hợp đồng từ 12 tháng đến 36 tháng); khi Nhà nước thu hồi toàn bộ đất của đơn vị nêu trên dẫn đến việc ngừng sản xuất, kinh doanh (trường hợp bất khả kháng) thì người lao động được bồi thường theo chế độ trợ cấp ngừng việc quy định tại khoản 3 Điều 62 Bộ Luật Lao

động (tiền lương do hai bên thỏa thuận nhưng không được thấp hơn mức lương tối thiểu do Nhà nước quy định).

2. Người lao động do ngừng việc trong trường hợp trên được bồi thường tiền lương ngừng việc thấp nhất bằng ba (03) tháng lương; trường hợp cá biệt do thời gian ngừng sản xuất, kinh doanh của đơn vị kéo dài hơn ba (03) tháng thì được bồi thường tối đa không quá sáu (06) tháng lương.

3. Tiền lương làm căn cứ để tính lương ngừng việc là tiền lương được đơn vị xây dựng và đăng ký với cơ quan quản lý nhà nước về lao động; bao gồm tiền lương cấp bậc, chức vụ và phụ cấp (nếu có). Trường hợp đơn vị chưa xây dựng và đăng ký thang lương, bảng lương với cơ quan quản lý nhà nước về lao động thì việc hỗ trợ căn cứ bằng thanh toán tiền lương tháng cuối của đơn vị trước khi có quyết định thu hồi đất của Nhà nước.

4. Số tiền bồi thường do ngừng việc này được chi trả trực tiếp cho người lao động thông qua tổ chức Công đoàn của đơn vị hoặc thông qua Phòng Lao động - Thương binh và Xã hội quận - huyện nếu doanh nghiệp chưa có tổ chức Công đoàn.

Chương IV **CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ**

Điều 32. Hỗ trợ di chuyển

1. Đối với hộ dân cư: Trường hợp di chuyển trong thành phố 6.000.000 đồng/hộ. Riêng nhà cấp 4, nhà tạm 4.000.000 đồng/hộ. Trường hợp di chuyển sang tỉnh, thành phố khác mức hỗ trợ là 10.000.000 đồng/hộ.

Trường hợp phải tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà nhưng không bị thu hồi toàn bộ đất, có đủ điều kiện để xây dựng lại nhà tại nơi cũ trên phần diện tích đất còn lại thì được tính hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời bằng 50% mức hỗ trợ của trường hợp phải di dời đến nơi khác.

2. Tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc đang sử dụng đất hợp pháp khi Nhà nước thu hồi mà phải di chuyển cơ sở sản xuất, kinh doanh thì được hỗ trợ kinh phí để tháo dỡ, di chuyển và lắp đặt, do Hội đồng Bồi thường của dự án xem xét, xác định mức hỗ trợ cụ thể cho từng trường hợp. Trường hợp có khó khăn thì được phép thuê đơn vị tư vấn có chức năng để xác định chi phí này, nhưng Hội đồng Bồi thường của dự án phải tổ chức nghiệm thu chứng thư để xác định chi phí hỗ trợ cụ thể báo cáo Sở Công Thương thẩm định (đối với chi phí di chuyển có giá trị từ

một trăm (100) triệu đồng trở lên) và trình Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt để thực hiện. Chi phí thuê tư vấn được tính vào kinh phí phục vụ công tác bồi thường của dự án (2%).

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

Điều 33. Hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất

1. Hỗ trợ ổn định đời sống: Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp (kể cả đất vườn, ao và đất nông nghiệp trong khu dân cư) thuộc trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 14 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT, thì được hỗ trợ ổn định đời sống theo quy định sau đây:

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

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

c) Mức hỗ trợ cho một nhân khẩu quy định tại các điểm a và b khoản này được tính bằng ba trăm (300) ngàn đồng/tháng.

2. Hộ gia đình và cá nhân bị thu hồi toàn bộ nhà ở, đất ở (không sản xuất nông nghiệp) phải di chuyển chỗ ở đến nơi khác được hỗ trợ 1.000.000 đồng cho mỗi nhân khẩu có tên trong hộ khẩu thường trú hoặc có thời gian tạm trú trước khi có quyết định thu hồi đất từ 12 tháng trở lên (không tính đối với các trường hợp thuê, mượn) tại căn nhà phải di chuyển đến nơi khác. Trường hợp hộ gia đình đã được hỗ trợ theo quy định tại khoản 1 Điều này thì không tính hỗ trợ theo quy định tại khoản này.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi nhà, đất thuộc diện hộ nghèo (có mã số) thuộc chuẩn nghèo của thành phố theo từng giai đoạn, ngoài việc được hưởng đầy đủ các chính sách bồi thường, hỗ trợ được quy định tại Quy định này còn được trợ cấp khó khăn thêm cho mỗi hộ gia đình nghèo là 5.000.000 đồng/hộ nhằm tạo

điều kiện thuận lợi để ổn định cuộc sống, qua đó hộ nghèo vượt được chuẩn nghèo thành phố trong thời gian sớm nhất.

4. Khi Nhà nước thu hồi toàn bộ nhà, đất của tổ chức kinh tế, hộ sản xuất, kinh doanh có đăng ký kinh doanh, mà bị ngừng sản xuất, kinh doanh do phải di dời được hỗ trợ:

a) Đối với tổ chức: hỗ trợ bằng 30% một năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 03 năm liền kề trước đó. Thu nhập sau thuế được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính đã được kiểm toán hoặc được cơ quan thuế chấp thuận; trường hợp chưa được kiểm toán hoặc chưa được cơ quan thuế chấp thuận thì việc xác định thu nhập sau thuế được căn cứ vào thu nhập sau thuế do đơn vị kê khai tại báo cáo tài chính, báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cuối mỗi năm đã gửi cơ quan thuế.

b) Đối với hộ đang sản xuất kinh doanh có giấy phép hoặc có đăng ký kinh doanh còn hiệu lực và có thực hiện nghĩa vụ thuế thì được hỗ trợ:

- Hộ có doanh thu dưới 2.000.000 đồng/tháng: hỗ trợ một lần 2.000.000 đồng/hộ;

- Hộ có doanh thu từ 2.000.000 đồng/tháng đến dưới 4.000.000 đồng/tháng: hỗ trợ một lần 4.000.000 đồng/hộ;

- Hộ có doanh thu từ 4.000.000 đồng/tháng đến dưới 6.000.000 đồng/tháng: hỗ trợ một lần 6.000.000 đồng/hộ;

- Hộ có doanh thu từ 6.000.000 đồng/tháng đến dưới 8.000.000 đồng/tháng: hỗ trợ một lần 10.000.000 đồng/hộ;

- Hộ có doanh thu từ 8.000.000 đồng/tháng trở lên: được hỗ trợ 30% một năm thu nhập sau thuế theo mức thu nhập bình quân của 03 năm liền kề trước đó được cơ quan thuế xác nhận nhưng không thấp hơn 10.000.000 đồng/hộ.

(Doanh thu để tính hỗ trợ do cơ quan thuế xác nhận).

c) Không có giấy phép cũng không có đăng ký kinh doanh nhưng có thực hiện nghĩa vụ thuế thì được hỗ trợ bằng 50% mức hỗ trợ quy định tại điểm b khoản này.

5. Trường hợp Nhà nước chỉ thu hồi một phần nhà, đất của tổ chức kinh tế, hộ sản xuất kinh doanh có đăng ký kinh doanh, mà bị ngừng sản xuất, kinh doanh do phải di dời được hỗ trợ:

a) Đối với tổ chức: trường hợp phải di dời một phần mà ảnh hưởng đến hoạt

động sản xuất, kinh doanh thì được hỗ trợ bằng 50% mức hỗ trợ quy định tại điểm a khoản 4 Điều này.

b) Đối với hộ đang sản xuất, kinh doanh có giấy phép hoặc có đăng ký kinh doanh còn hiệu lực và có thực hiện nghĩa vụ thuế thì được hỗ trợ bằng 50% mức hỗ trợ quy định tại điểm b khoản 4 Điều này.

c) Không có giấy phép cũng không có đăng ký kinh doanh nhưng có thực hiện nghĩa vụ thuế thì được hỗ trợ bằng 25% mức hỗ trợ quy định tại điểm b khoản 4 Điều này.

Điều 34. Hỗ trợ đối với gia đình chính sách khi phải di chuyển chỗ ở (có giấy chứng nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền)

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

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

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

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

Điều 35. Hỗ trợ cho các trường hợp sử dụng nhà ở, đất ở không đủ điều kiện được bồi thường, hỗ trợ

1. Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhà ở, đất ở không đủ điều kiện được bồi thường (kể cả trường hợp người đang có hợp đồng thuê nhà không thuộc sở hữu nhà nước), bị thu hồi và phải di dời, chỉ được xem xét hỗ trợ chi phí di chuyển quy định tại Điều 32 Quy định này.

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

Điều 36. Mức thưởng cho các tổ chức, cá nhân chấp hành tốt việc di dời

Đối với các tổ chức, hộ gia đình bị thu hồi nhà, đất chấp hành tốt chủ trương, chính sách và kế hoạch bồi thường, di chuyển và giao mặt bằng đúng thời hạn sẽ

được hưởng chế độ ưu tiên trong chính sách tái định cư của dự án và được thưởng bằng tiền như sau:

1. Trường hợp bị thu hồi toàn bộ:

a) Đối với tổ chức: 10.000.000 đồng/lần (không tính thưởng đối với các cơ quan Nhà nước và đơn vị hành chính sự nghiệp);

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân: 5.000.000 đồng/lần.

2. Trường hợp chỉ thu hồi một phần (hoặc chỉ bị thu hồi toàn bộ đất nông nghiệp): tính bằng 50% theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Trường hợp di chuyển và giao mặt bằng sau thời hạn quy định thì không được thưởng.

Chương V **TÁI ĐỊNH CƯ**

Điều 37. Về tổ chức tái định cư

1. Đối tượng, điều kiện tái định cư: Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở (đủ điều kiện bồi thường quy định tại Điều 8 Quy định này và hỗ trợ đất ở quy định tại Điều 15 Quy định này) thì được bố trí tái định cư trong các trường hợp sau:

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

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

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

d) Trường hợp đặc biệt trong hộ gia đình có khuôn viên đất rộng có nhiều thế hệ (nhiều cặp vợ chồng) cùng chung sống trong một căn hộ (có trên 07 nhân khẩu/căn hộ) đủ điều kiện tách hộ hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một (01) thửa đất ở bị thu hồi. Giao Ủy ban nhân dân quận - huyện căn cứ tình hình thực tế tại địa phương có văn bản báo cáo, đề xuất gửi Hội đồng thẩm định bồi thường thành

phố có ý kiến trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định diện tích đất, diện tích nhà ở để bố trí tái định cư và phương thức thanh toán.

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

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

3. Quỹ nhà ở, đất ở tái định cư: Giao Ủy ban nhân dân quận - huyện tạo quỹ nhà ở, đất ở tái định cư theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố để bố trí tái định cư cho người bị thu hồi đất hoặc giới thiệu cho người bị thu hồi đất ở các dự án xây dựng nhà ở trên địa bàn thành phố để tự lựa chọn nhà ở, đất ở cho phù hợp với nhu cầu.

4. Giá bán, giá thuê tái định cư: Trường hợp người bị thu hồi đất có nhu cầu được bố trí tái định cư vào quỹ nhà ở, đất ở tái định cư của Nhà nước thì Hội đồng Bồi thường của dự án xem xét, bố trí vào khu tái định cư của dự án theo giá bán, giá thuê phù hợp với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường do Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt (trừ các dự án hoặc các trường hợp có văn bản chỉ đạo riêng của Ủy ban nhân dân thành phố).

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

a) Đối với các quận - huyện có căn hộ chung cư để bố trí thì diện tích căn hộ chung cư tối thiểu để tính hỗ trợ là $30m^2$. Phần diện tích lớn hơn $30m^2$ người bị thu hồi đất phải thanh toán tiền theo quy định;

b) Đối với các huyện không có căn hộ chung cư để bố trí thì diện tích đất ở tối thiểu hỗ trợ là $40m^2$. Phần diện tích lớn hơn $40m^2$ người bị thu hồi đất phải thanh toán tiền theo quy định;

c) Việc áp dụng suất tái định cư tối thiểu quy định tại điểm a và b khoản này được ưu tiên áp dụng trong quỹ nhà ở, đất ở tái định cư tại chỗ có giá bán tái định cư thấp nhất; trường hợp không có quỹ nhà ở, đất ở tái định cư tại chỗ thì áp dụng trong quỹ nhà ở, đất ở tái định cư có giá bán tái định cư thấp nhất của dự án đó (quỹ nhà ở, đất ở tái định cư có thể nằm trên địa bàn nhiều quận - huyện) có giá trị thấp nhất;

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

- Tiền bồi thường, hỗ trợ về đất ở;

- Tiền hỗ trợ đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư và đất vườn, ao không được công nhận là đất ở (nếu có).

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

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

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

b) Trường hợp tiền bồi thường, hỗ trợ nhỏ hơn tiền sử dụng đất ở (theo giá bán tái định cư) hoặc tiền mua nhà ở tái định cư thì người tái định cư phải nộp phần chênh lệch, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này.

7. Đối với các hộ bị thu hồi toàn bộ nhà, đất đủ điều kiện tái định cư theo quy định tại khoản 1 Điều này, có hoàn cảnh thực sự khó khăn về chỗ ở mới (trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này) do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận nếu tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ không đủ thanh toán giá trị nhà ở, đất ở trong khu tái định cư, thì Hội đồng Bồi thường của dự án xem xét giải quyết trả chậm, trả góp phần giá trị chênh lệch lớn hơn của suất tái định cư tối thiểu về nhà ở, đất ở với thời hạn tối đa là mười lăm (15) năm, các khoản nợ được tính theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm không kỳ hạn của ngân hàng thương mại trên số dư nợ, nhưng số tiền lần đầu nộp phải bằng tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ về nhà và đất đã nhận, nếu tái bố trí bằng căn hộ hoặc bằng tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất nếu tái bố trí bằng nền đất;

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

Đối với các dự án đầu tư bằng nguồn vốn không phải ngân sách Nhà nước thì sẽ do chủ đầu tư lập phương án thu hồi trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt để thực hiện.

8. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở phải di chuyển chỗ ở và đủ điều kiện tái định cư mà tự lo chỗ ở thì được hỗ trợ một khoản tiền bằng chi phí đầu tư hạ tầng/m² do Bộ Xây dựng công bố. Diện tích để tính hỗ trợ là diện tích đất ở thực tế bị thu hồi, nhưng không quá hạn mức giao đất ở theo quy định, trừ trường hợp đã được nhận khoản tiền hỗ trợ tái định cư quy định tại khoản 5 Điều này.

Giao Sở Xây dựng cập nhật chi phí đầu tư hạ tầng/m² do Bộ Xây dựng công bố để hướng dẫn Ủy ban nhân dân quận - huyện thực hiện.

9. Đối với đất ở không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, có nhà ở, đất ở đang sử dụng bị thu hồi và phải di chuyển toàn bộ đến nơi khác và chỉ được hỗ trợ về đất ở theo quy định tại Điều 16 của Quy định này, có thời điểm sử dụng đất từ trước ngày 22 tháng 4 năm 2002 nếu không còn nơi ở nào khác trên địa bàn thành phố, có yêu cầu tái định cư được xem xét giải quyết mua nhà ở, đất ở tại khu tái định cư của dự án theo giá phù hợp với giá chuyên nhượng thực tế trên thị trường do Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt hoặc thuê một căn hộ chung cư trên cơ sở khấu hao 30 năm. Không tính hỗ trợ theo quy định tại khoản 5, khoản 8 và không áp dụng hình thức trả chậm, trả góp theo quy định tại khoản 7 Điều này.

Trường hợp nếu người bị thu hồi đất không đủ khả năng mua nhà ở, đất ở tái định cư thì tùy theo quỹ nhà ở cho người có thu nhập thấp trên địa bàn thành phố sẽ được xem xét giải quyết cho thuê, thuê mua hoặc mua nhà ở cho người có thu nhập thấp theo quy định tại Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị và Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16 tháng 11 năm 2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

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

1. Quyền:

- a) Đăng ký đến ở nơi tái định cư bằng văn bản;
- b) Được ưu tiên đăng ký hộ khẩu cho bản thân, các thành viên khác trong gia đình về nơi ở mới và được ưu tiên chuyển trường cho các thành viên trong gia đình trong độ tuổi đi học;
- c) Được từ chối vào khu tái định cư nếu khu tái định cư không đảm bảo các điều kiện như đã thông báo và niêm yết công khai;
- d) Được cung cấp mẫu thiết kế nhà miễn phí.

2. Nghĩa vụ:

- a) Thực hiện di chuyển vào khu tái định cư theo đúng thời gian theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- b) Xây dựng nhà, công trình theo đúng quy hoạch và thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật;
- c) Nộp tiền mua nhà ở hoặc tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê nhà theo quy định của pháp luật.

Chương VI TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 39. Giới thiệu địa điểm và thông báo thu hồi đất

Thực hiện theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố và các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 40. Phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư là một nội dung của dự án đầu tư do nhà đầu tư lập và được phê duyệt cùng với phê duyệt dự án đầu tư; trường hợp dự án đầu tư không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc không phải cấp Giấy chứng nhận đầu tư thì Ủy ban nhân dân quận - huyện nơi có đất có trách nhiệm xem xét, chấp thuận về phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng giúp nhà đầu tư lập phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

2. Nội dung phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gồm:

- a) Diện tích các loại đất dự kiến thu hồi;
- b) Tổng số người sử dụng đất trong khu vực dự kiến thu hồi đất;
- c) Dự kiến số tiền bồi thường, hỗ trợ;
- d) Việc bố trí tái định cư (dự kiến về nhu cầu, địa điểm, hình thức tái định cư);
- đ) Dự kiến thời gian và kế hoạch di chuyển, bàn giao mặt bằng.

Điều 41. Thành lập Hội đồng Bồi thường của dự án

1. Hội đồng Bồi thường của dự án được thành lập ở cấp quận - huyện cho từng

dự án để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, kể cả việc tham gia giải quyết khiếu nại, tố cáo có liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án (trừ các dự án có quy mô nhỏ, đơn giản thu hồi đất dưới mười (10) hộ thì không nhất thiết thành lập Hội đồng Bồi thường của dự án, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện theo chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện).

2. Về thủ tục thành lập Hội đồng Bồi thường của dự án:

a) Sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện ra quyết định thành lập Hội đồng Bồi thường của dự án và Tổ công tác giúp việc cho Hội đồng;

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

b) Các thành viên Hội đồng Bồi thường của dự án phải ổn định ở từng dự án và ở từng quận - huyện, cơ bản chỉ thay đổi các thành phần là chủ đầu tư, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn nơi có dự án và đại diện những người bị thu hồi đất của dự án đó.

3. Thành phần Hội đồng Bồi thường của dự án:

a) Chủ tịch Hội đồng: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện;

b) Phó Chủ tịch thường trực Hội đồng: Thủ trưởng tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

c) Phó Chủ tịch Hội đồng: Trưởng hoặc Phó Phòng Tài nguyên và Môi trường quận - huyện;

d) Các Ủy viên:

- Đại diện chủ đầu tư (trừ các dự án có 100% vốn đầu tư nước ngoài thì không cử đại diện chủ đầu tư làm thành viên của Hội đồng);

- Trưởng Ban Dân vận Quận - Huyện ủy;

- Trưởng hoặc Phó Phòng Quản lý đô thị;

- Trưởng hoặc Phó Phòng Tài chính - Kế hoạch;

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn nơi có dự án;

- Đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể cấp quận - huyện;
- Đại diện những người bị thu hồi đất (từ 01 đến 02 người).

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

4. Trách nhiệm của Hội đồng Bồi thường của dự án.

a) Hội đồng Bồi thường của dự án có trách nhiệm:

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

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

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

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

Hội đồng làm việc theo nguyên tắc tập thể và quyết định theo đa số; trường hợp biểu quyết ngang nhau thì thực hiện theo phía có ý kiến của Chủ tịch Hội đồng.

b) Trách nhiệm của các thành viên Hội đồng:

- Chủ tịch Hội đồng:

Ký phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án.

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

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

- Đại diện những người bị thu hồi đất có trách nhiệm: phản ánh nguyện vọng của

người bị thu hồi đất, người phải di chuyển chỗ ở; vận động những người bị thu hồi đất thực hiện di chuyển, giải phóng mặt bằng đúng tiến độ;

- Các thành viên khác thực hiện các nhiệm vụ theo sự phân công và chỉ đạo của Chủ tịch Hội đồng phù hợp với trách nhiệm của ngành.

5. Kinh phí cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: thực hiện theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố.

6. Hội đồng Bồi thường của dự án được sử dụng con dấu của Ủy ban nhân dân quận - huyện để hoạt động.

Điều 42. Lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Sau khi dự án đầu tư được xét duyệt hoặc chấp thuận thì Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm lập và trình phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo Quy định này và theo quy định sau đây:

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

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

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

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

d) Số tiền bồi thường, hỗ trợ;

đ) Việc bố trí tái định cư;

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

g) Việc di dời mồ mả.

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

a) Niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và tại các điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi để người bị thu hồi đất và những người có liên quan tham gia ý kiến;

b) Việc niêm yết phải được lập thành biên bản có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp xã, đại diện những người có đất bị thu hồi;

c) Thời gian niêm yết và tiếp nhận ý kiến đóng góp ít nhất là hai mươi (20) ngày, kể từ ngày đưa ra niêm yết.

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

a) Hết thời hạn niêm yết và tiếp nhận ý kiến, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm tổng hợp ý kiến đóng góp bằng văn bản, nêu rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; hoàn chỉnh và gửi phương án đã hoàn chỉnh kèm theo bản tổng hợp ý kiến đóng góp đến cơ quan tài nguyên và môi trường để thẩm định;

b) Trường hợp còn nhiều ý kiến không tán thành phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng cần giải thích rõ hoặc xem xét, điều chỉnh trước khi chuyển cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm định.

4. Cơ quan tài nguyên và môi trường chủ trì, phối hợp với cơ quan có liên quan thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và chuẩn bị hồ sơ thu hồi đất theo quy định sau:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường chuẩn bị hồ sơ thu hồi đất trình Ủy ban nhân dân thành phố ra quyết định thu hồi đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài;

b) Phòng Tài nguyên và Môi trường chuẩn bị hồ sơ thu hồi đất trình Ủy ban nhân dân quận - huyện ra quyết định thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.

Điều 43. Quyết định thu hồi đất, phê duyệt và thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

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

2. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày ra quyết định thu hồi đất, giao đất hoặc cho thuê đất, cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định sau:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất liên quan từ hai quận, huyện trở lên;

b) Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với trường hợp không thuộc quy định tại điểm a khoản này;

c) Ủy ban nhân dân thành phố phân cấp cho Ủy ban nhân dân quận - huyện (do Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện ký thay mặt Ủy ban nhân dân) phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư sau khi có ý kiến thẩm định của cơ quan tài nguyên và môi trường nêu tại điểm a, b khoản này.

d) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày, kể từ ngày nhận được phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được phê duyệt, Hội đồng Bồi thường của dự án có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn phổ biến và niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn và địa điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi; gửi quyết định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho người có đất bị thu hồi trong đó nêu rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, về bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và thời gian bàn giao đất đã bị thu hồi cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

3. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư.

4. Trong thời hạn hai mươi (20) ngày, kể từ ngày tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thanh toán xong tiền bồi thường, hỗ trợ cho người bị thu hồi đất theo phương án đã được xét duyệt thì người có đất bị thu hồi phải bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Trường hợp việc bồi thường được thực hiện theo tiến độ thì chủ đầu tư được nhận bàn giao phần diện tích mặt bằng đã thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ để triển khai dự án.

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

Điều 44. Việc thuê thực hiện các dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng

Việc thuê doanh nghiệp, tổ chức có chức năng thực hiện các dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng được thực hiện như sau:

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

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

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

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

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

2. Trường hợp thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quận - huyện thì việc thuê doanh nghiệp, tổ chức có chức năng thực hiện dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện theo quy định sau:

a) Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quận - huyện có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định việc thuê doanh nghiệp, tổ chức có chức năng thực hiện dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng;

b) Doanh nghiệp, tổ chức có chức năng thực hiện dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng phải có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Điều 45. Cường chế thu hồi đất

1. Việc cưỡng chế thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 39 của Luật Đất đai chỉ được thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Thực hiện đúng trình tự, thủ tục về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại các Điều 39, 42 và 43 Quy định này;

b) Đã quá ba mươi (30) ngày, kể từ thời điểm phải bàn giao đất quy định tại khoản 4 Điều 43 Quy định này mà người có đất bị thu hồi không bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

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

d) Có quyết định cưỡng chế của Ủy ban nhân dân quận - huyện đã có hiệu lực thi hành;

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

2. Sau mười lăm (15) ngày, kể từ ngày giao trực tiếp quyết định cưỡng chế hoặc ngày niêm yết công khai quyết định cưỡng chế quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này mà người bị cưỡng chế không bàn giao đất thì Ủy ban nhân dân quận - huyện chỉ đạo, tổ chức lực lượng cưỡng chế thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

Điều 46. Những trường hợp tranh chấp về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở chỉ bồi thường, hỗ trợ sau khi tranh chấp đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết bằng quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật.

Trong khi chờ giải quyết tranh chấp và khiếu nại thì người bị thu hồi đất vẫn phải chấp hành di chuyển, giải phóng mặt bằng và giao đất đúng kế hoạch được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định. Số tiền bồi thường, hỗ trợ đã được xác định, giao tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng liên hệ với ngân hàng thương mại để mở sổ tiền gửi tiết kiệm theo hình thức lãi suất bậc thang cho từng người bị thu hồi đất; các sổ tiền gửi tiết kiệm này do tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng quản lý. Khi người bị thu hồi đất đồng ý nhận tiền bồi thường, hỗ trợ thì tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập thủ tục chi trả số tiền bồi thường, hỗ trợ cộng với lãi suất phát sinh theo quy định.

Điều 47. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân quận - huyện và phường - xã

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

a) Chỉ đạo, tổ chức, tuyên truyền, vận động mọi tổ chức, cá nhân về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thực hiện giải phóng mặt bằng theo đúng quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Chỉ đạo Hội đồng bồi thường của dự án lập và tổ chức thực hiện phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; thực hiện phê duyệt phương án tổng thể và phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phân cấp của Ủy ban nhân dân thành phố;

c) Phối hợp với các sở, ban, ngành, các tổ chức và chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng, phương án tạo lập các khu tái định cư và phương án tái bố trí các hộ dân theo phân cấp của Ủy ban nhân dân thành phố;

d) Chỉ đạo các cơ quan có liên quan thuộc quận - huyện hoàn tất thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở cho người được bố trí tái định cư theo quy định của pháp luật;

đ) Giải quyết khiếu nại, tố cáo của công dân về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo thẩm quyền được giao; ra quyết định cưỡng chế và tổ chức cưỡng chế đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền; phối hợp với các cơ quan chức năng tổ chức thực hiện việc cưỡng chế theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền;

e) Kiểm tra việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và chi phí cho công tác tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại địa phương;

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

h) Chỉ đạo Phòng Lao động - Thương binh và Xã hội kiểm tra và xác định đối tượng lao động ngừng việc tại các đơn vị hoạt động sản xuất, kinh doanh do bị thu hồi toàn bộ đất và hướng dẫn tính khoản hỗ trợ lương ngừng việc theo quy định tại Điều 31 Quy định này.

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

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

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

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

Điều 48. Trách nhiệm của các Sở, ngành thành phố

1. Hội đồng thẩm định bồi thường thành phố: thực hiện theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố.

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

a) Chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan hướng dẫn việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật;

b) Thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định tại Điều 43 Quy định này;

c) Chịu trách nhiệm về đối tượng được bồi thường, hỗ trợ hoặc không được bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật;

d) Kiểm tra việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố.

3. Sở Tài chính có trách nhiệm: phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn về mức giá bồi thường, hỗ trợ khi thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm: hướng dẫn, kiểm tra việc lập và thực hiện các dự án tái định cư sử dụng vốn ngân sách Nhà nước.

5. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

a) Hướng dẫn việc xác định quy mô, diện tích, tính chất hợp pháp, không hợp pháp của các công trình xây dựng gắn liền với đất bị thu hồi làm cơ sở cho việc tính toán bồi thường và hỗ trợ cho từng đối tượng;

b) Xác định giá nhà và các công trình xây dựng gắn liền với đất để tính bồi thường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt;

c) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng xác định vị trí quy mô khu tái định cư cho phù hợp với quy hoạch phát triển chung của địa phương trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

6. Sở Lao động - Thương binh và Xã hội có trách nhiệm: hướng dẫn việc xác định đối tượng và mức bồi thường theo chế độ trợ cấp ngừng việc theo quy định.

7. Sở Công Thương có trách nhiệm:

a) Thực hiện các nội dung liên quan quy định tại Điều 30 Quy định này;

b) Tổ chức thẩm định chi phí di chuyển máy móc, thiết bị theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Quy định này.

8. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có trách nhiệm:

a) Chủ trì với các Sở, ngành có liên quan để hướng dẫn việc bồi thường cây trồng, hoa màu, vật nuôi theo quy định tại Điều 29 Quy định này khi có đề nghị của Ủy ban nhân dân quận - huyện;

b) Thực hiện các nội dung liên quan quy định tại Điều 30 Quy định này.

9. Sở Giao thông vận tải, Sở Thông tin và Truyền thông: thực hiện các nội dung liên quan quy định tại Điều 30 Quy định này.

Điều 49. Khen thưởng và xử lý vi phạm

1. Người bị thu hồi nhà, đất chấp hành tốt chủ trương, chính sách, kế hoạch bồi thường, tái định cư được thưởng bằng tiền theo phương án bồi thường được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

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

2. Người bị thu hồi đất có trách nhiệm chấp hành đầy đủ và đúng thời gian giao đất, giải phóng mặt bằng theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp đã thực hiện đúng các quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, người bị thu hồi đất cố tình không thực hiện quyết định thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân thành phố ủy quyền cho Ủy ban nhân dân quận - huyện quyết định áp dụng biện pháp cưỡng chế buộc phải di chuyển để giải phóng mặt bằng theo đúng tiến độ đầu tư dự án và người bị thu hồi đất có quyền khiếu nại theo quy định của pháp luật.

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

Điều 50. Giao trách nhiệm cho các cơ quan thực hiện

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

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

của thành phố xem xét, hướng dẫn thực hiện. Trường hợp vượt thẩm quyền thì các Sở chức năng báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

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

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

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

Nguyễn Thành Tài

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

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

BẢNG PHỤ LỤC

Về đơn giá bồi thường cây trồng, hoa màu

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

Theo định mức kinh tế kỹ thuật (định mức cây trồng theo Quyết định số 159/QĐ-NN-KHTC ngày 31 tháng 8 năm 2001 và Công văn số 112/CV-NN-KHTC ngày 19 tháng 02 năm 2004 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn) của một số loại cây trồng chuyên ngành nông nghiệp gồm chi phí làm đất, cây giống, công trồng, phân bón, thuốc bảo vệ thực vật, làm cỏ, chăm sóc, bảo vệ... để tính đơn giá bồi thường các loại cây trồng như sau:

1. Đối với cây ăn trái:

a) Vườn cây ăn trái chuyên canh: là những vườn cây ăn trái được trồng từ 1 hoặc 2 đến 3 loại cây có khoảng cách và mật độ trồng hợp lý, được đầu tư thâm canh phù hợp với đặc tính sinh trưởng của từng loại cây trồng trên nền đất thích hợp và đảm bảo có hiệu quả kinh tế cao. Vườn cây ăn trái chuyên canh có 2 dạng cấu trúc:

Vườn cây ăn trái chuyên canh 1 loại cây: là vườn trồng chuyên một loại cây dài hạn. Đối với vườn chỉ trồng một loại cây ăn trái tán lá lớn như: xoài, chôm chôm, nhãn, sầu riêng, bưởi,... trong vườn được tận dụng trồng rau, hoa kiểng không trồng xen cây ăn trái khác. Đối với vườn trồng loại cây ăn trái có tán lá nhỏ như: cam, chanh, quýt, thanh long, ổi,... chỉ được tận dụng trồng xen rau, màu trong năm đầu (năm thứ nhất kể từ ngày trồng).

Vườn cây ăn trái chuyên canh trồng từ 2 - 3 loại cây: là vườn có một loại cây ăn trái dài hạn, có tán lá cao, rộng là cây chính và từ 1 - 2 loại cây trung hạn, ngắn hạn. Loại này chủ yếu là vườn cây mới lập, cho thu nhập thấp ngay từ những năm đầu, đáp ứng yêu cầu lấy ngắn nuôi dài.

b) Vườn tạp: là loại vườn có trồng trên 2 loại cây ăn trái nhưng không đảm bảo mật độ (cao hơn định mức, mật độ quy định) không thực hiện đúng quy trình chăm sóc, thâm canh, có hiệu quả kinh tế không cao (năng suất, giá trị thấp).

c) Mật độ trồng:

Loại cây ăn trái có tán lá lớn như măng cụt, chôm chôm, sầu riêng, xoài, nhãn, bưởi mật độ trồng từ 200 - 400 cây/ha;

Loại cây ăn trái có tán lá nhỏ như: chanh, cam, quýt, thanh long, ổi mật độ trồng từ 800 - 1.000 cây/ha;

Vườn trồng từ 1 - 3 loại cây có tán lá rộng, vừa có tán lá nhỏ mật độ trồng tối đa 1.000 cây/ha.

2. Đối với cây hoa màu lương thực (cây hàng năm): Kinh phí bồi thường cây trồng căn cứ vào năng suất cây trồng bình quân cao nhất/ha/vụ trong ba năm nhân với thời giá địa phương.

NHÓM/ LOẠI CÂY	ĐVT	Thời kỳ kiến thiết cơ bản	Thời kỳ bắt đầu cho sản phẩm	Thời kỳ năng suất ổn định
I. CÂY ĂN TRÁI:				
Nhóm 1. Măng cụt, ... và cây có giá trị tương đương: - Trồng chuyên canh - Trồng vườn tạp	đ/cây	290.000 - 860.000	1.000.000 - 1.100.000	1.160.000 - 1.300.000
		219.000 - 540.000	600.000 - 670.000	650.000 - 800.000
Nhóm 2. Sầu riêng, mít, xoài, nhãn, chôm chôm, bưởi, vú sữa,... và các cây có giá trị tương đương: - Trồng chuyên canh - Trồng vườn tạp	đ/cây	134.000 - 441.000	500.000 - 550.000	600.000 - 661.000
		134.000 - 228.000	350.000 - 388.000	400.000 - 488.000
Nhóm 3. Cam, quýt, măng cầu, lêkima, mận, sabôche, táo, chanh, tắc, dâu, bơ, thanh long, cau, tiêu, điều, cà phê, dứa gáo,... và các cây có giá trị tương đương: - Trồng chuyên canh - Trồng vườn tạp	đ/cây	70.800 - 212.500	250.000 - 290.000	300.000 - 360.000
		70.800 - 141.600	160.000 - 190.000	200.000 - 242.000

Nhóm 4. Ôi, me, khế, sa kê, hồng quân, thị, sori, chùm ruột, đào tiên, trầu, sung, sộp, cóc, ô môi,... và các cây có giá trị tương đương: - Trồng chuyên canh - Trồng vườn tạp	đ/cây	55.800 - 124.000	150.000 - 165.000	185.000 - 205.000
		55.800 - 90.000	115.000 - 130.000	130.000 - 150.000
Nhóm 5. Chuối, đu đủ,... và các cây có giá trị tương đương: - Trồng chuyên canh - Trồng vườn tạp	đ/cây	45.700 - 85.800	95.000 - 107.000	100.000 - 130.000
		45.700 - 66.000	71.000 - 77.000	100.000 - 110.000

II. CÂY KHÁC:

- Cây gõ, sao, dầu, ... (Ø <20cm): 200.000 - 300.000 đ/cây;
- Cây gòn điệp, trâm bầu, lồng mứt: 100.000 - 150.000 đồng/cây;
- Cây vẹt, mắm,... 20.000 - 40.000 đồng/cây;
- Tre gai: 25.000 - 30.000 đồng/cây;
- Cây bạch đàn, trâm bông vàng, dương xoan: 50.000 - 60.000 đồng/cây (Ø >20cm); 20.000 - 60.000 đồng/cây (Ø từ 10cm < 20cm);
- Cây đước: 20.000 - 50.000 đồng/cây (tùy theo Ø);
- Cây tràm nước: 10.000 - 30.000 đồng/cây (tùy theo Ø) như tính cây bạch đàn.

III. CÂY KIỂNG CÁC LOẠI (không di dời đước):

- Các loại cây kiểng không di dời đước tính bồi thường theo định mức cây trồng tại Công văn số 3094/UBND-ĐMMT ngày 25 tháng 6 năm 2009 và số 3915/UBND-ĐMMT ngày 03 tháng 8 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt và công bố Bộ Định mức dự toán bổ sung chuyên ngành công viên cây xanh khu vực thành phố;

- Nếu di dời đước thì hỗ trợ chi phí di dời do Hội đồng Bồi thường của dự án xem xét quyết định cụ thể từng trường hợp theo thời giá trung bình tại địa phương.

**BẢNG TÍNH CHI PHÍ ĐẦU TƯ MỘT SỐ LOẠI CÂY TRỒNG CHỦ YẾU
THEO ĐỊNH MỨC KINH TẾ KỸ THUẬT**

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

Loại cây	Định mức	Đơn giá	Chi phí (đ/cây)	Ghi chú
I. Đối với cây ăn trái:				
1. Trồng mới (năm thứ 1):				
Cây giống	200 - 400 cây/ha	20.000 - 50.000 đ/cây	30.000 - 50.000	
Phân bón				
- Hữu cơ	10 - 20 kg/cây	3.000 đ/kg	30.000 - 60.000	
- Vôi	1 - 2 kg/cây	1.000 đ/kg	1.000 - 2.000	
- Urê	0,2 - 0,5 kg/cây	9.000 đ/kg	1.800 - 4.500	
- Super Lân	0,5 - 1,0 kg/cây	3.000 đ/kg	1.500 - 3.000	
- Ka li	0,2 - 0,5 kg/cây	18.000 đ/kg	3.600 - 9.000	
Thuốc BVTV	10 - 12 lít/ha	100.000 đ/lít	4.000 - 6.000	
Đào hố trồng cây (0,4m x 0,4m x 0,4m)	0,2 công/cây	100.000 đ/công	20.000	
Công trồng, lấp đất	0,15 công/cây	100.000 đ/công	15.000	
Công chăm sóc	0,5 - 1,0 công/cây	100.000 đ/công	50.000 - 100.000	
Cộng			157.000 - 280.000	Bình quân 219.000đ/cây
2. Chăm sóc hàng năm (từ năm thứ 2 đến hết thời gian kiến thiết cơ bản)				
Phân bón				
- Hữu cơ	10 - 20 kg/cây	3.000 đ/kg	30.000 - 60.000	
- Urê	0,2 - 0,5 kg/cây	9.000 đ/kg	1.800 - 4.500	
- Super Lân	0,5 - 1,0 kg/cây	3.000 đ/kg	1.500 - 3.000	

- Ka li	0,2 - 0,5 kg/cây	18.000 đ/kg	3.600 - 9.000	
Thuốc BVTV	10 - 12 lít/ha	100.000 đ/lít	4.000 - 6.000	
Công chăm sóc (làm cỏ, tưới cây, bảo vệ...)	0,5 - 1,0 công/cây	100.000 đ/công	50.000 - 100.000	
Cộng chi phí chăm sóc cây ăn trái tán lá lớn/năm			91.000 - 182.500	Bình quân 137.000 đ/cây

3. Chi phí thời kỳ kiến thiết cơ bản: 213.000 đ/cây + (137.000 đ/cây x 4 năm); Bình quân 760.500 đ/cây; chi phí tối thiểu 480.800 đ/cây.

Vườn chuyên canh: 100% đơn giá

Vườn tạp 60% đơn giá.

Thời kỳ cho trái chưa ổn định:

Tổng chi phí = đơn giá kiến thiết cơ bản + 50% giá trị năng suất mỗi năm.

Thời kỳ cho trái ổn định

Tổng chi phí = đơn giá kiến thiết cơ bản + 100% giá trị năng suất mỗi năm.

Nông dân được thu hồi cây nếu có nhu cầu để giao mặt bằng

Nhóm 1: Mật độ trồng: 200 cây/ha; đơn giá: 50.000 đ/cây giống;

Năm thứ nhất: Chi phí trồng mới: 219.000đ/cây; chăm sóc: 137.000 đ/cây/năm

Chi phí bồi thường:

- Năm thứ nhất: = 219.000 đ/cây

- Năm thứ 2: (219.000 + 137.000) đ/cây x 1,12 = 399.000 đ/cây

- Năm thứ 3: (219.000 + 137.000 x 2 năm) x 1,12 = 552.000 đ/cây

- Năm thứ 4: (219.000 + 137.000 x 3 năm) x 1,12 = 706.000 đ/cây

- Năm thứ 5: (219.000 + 137.000 x 4 năm) x 1,12 = 860.000 đ/cây

Nhóm 2: Mật độ trồng: 400 cây/ha; đơn giá: 30.000 đ/cây giống;

Năm thứ nhất: Chi phí công trồng và phân bón: 30.000 + (219.000 - 40.000) x 200/400 x 1,12 = 134.000 đ/cây;

Chăm sóc bình quân cây/năm: 137.000 x 200/400 = 68.500 đ/cây/năm

- Năm thứ 2: (120.000 + 68.500) x 1,12 = 211.000 đ/cây

- Năm thứ 3: (120.000 + 68.500 x 2) x 1,12 = 288.000 đ/cây

- Năm thứ 4: (120.000 + 68.500 x 3) x 1,12 = 365.000 đ/cây

- Năm thứ 5: (120.000 + 68.500 x 4) x 1,12 = 441.000 đ/cây

Nhóm 3: Năm thứ 1:

Mật độ trồng: 800 cây/ha; đơn giá: 20.000 đ/cây;

Chi phí năm đầu: $20.000 + (213.000 - 40.000) \times 200/800 = 63.250$ đ/cây $\times 1,12 = 70.800$ đ/cây

Chăm sóc/năm: $137.000 \times 200/800 = 34.250$ đ/cây

Năm 2: $63.250 + (34.250 \times 1) \times 1,12 = 70.800$ đ/cây

Năm 3: $63.250 + (34.250 \times 2) \times 1,12 = 141.680$ đ/cây

Năm 4: $63.250 + (34.25 \times 3) \times 1,12 = 212.520$ đ/cây

Nhóm 4:

Mật độ trồng: 900 cây/ha; đơn giá: 10.000 đ/cây; chi phí chăm sóc bình quân: 30.400 đ/cây/năm

- Năm thứ nhất: $10.000 + 179.000 \times 200/900 = 49.800$ đ/cây $\times 1,12 = 55.800$ đ/cây

- Năm thứ 2: = 90.000 đ/cây

- Năm thứ 3: = 120.000 đ/cây

Nhóm 5: Mật độ trồng 1.000 cây/ha; đơn giá: 5.000 đ/cây; chi phí chăm sóc bình quân: 30.800 đ/cây/năm

- Năm thứ nhất: $(5.000 + 179.000 \times 200/1.000 = 40.800$ đ/cây $\times 1,12 = 45.700$ đ/cây;

- Năm thứ 2 = 85.800 đ/cây

II. Đối với cây hoa màu, lương thực, cây công nghiệp:

1. Đậu phộng	Đông xuân	Hè thu	Mùa	
Sản lượng	4 tấn/ha	3,5 tấn/ha	2 tấn/ha	
Đơn giá bình quân	8.000 đ/kg			
Giá trị bồi thường	32 triệu đồng	28 triệu đồng	16 triệu đồng	
2. Lúa	Vụ Đông xuân	Vụ Hè thu	Vụ Mùa	
Sản lượng	5 tấn/ha	5 tấn/ha	4,5 tấn/ha	
Đơn giá bình quân	4.500 đ/kg			
Giá trị bồi thường	22,5 triệu đồng	22,5 triệu đồng	20,25 triệu đồng	
3. Cây mía	Vụ 1	Vụ 2	Vụ 3	
Sản lượng	75 tấn/ha	70 tấn/ha	55 tấn/ha	
Đơn giá bình quân	75 tấn/ha \times 0,7 triệu đ/tấn	70 tấn/ha \times 0,7 triệu đ/tấn	55 tấn/ha \times 0,7 triệu đ/tấn	

Giá trị bồi thường	52,5 triệu đ/ha	49,0 triệu đ/ha	38,5 triệu đ/ha	
4. Cây cao su: Tính theo Công văn số 5292/UBND-ĐTMT ngày 09 tháng 10 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố về đơn giá bồi thường hỗ trợ cây cao su khi Nhà nước thu hồi đất mức bồi thường từ 199.834 - 397.424 đ/cây (tùy từng trường hợp, thời gian cây cao su đã khai thác để tính mức bồi thường)				

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ