

Số: 106/2005/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 6 năm 2005

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 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 năm 2003 và Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT ngày 13 tháng 4 năm 2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về 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 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 và Thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính về hướng dẫn thực hiện 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 và Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính về 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 Quyết định số 74/2005/QĐ-TTg ngày 06 tháng 4 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc sử dụng tiền chuyển quyền sử dụng đất, tiền bán nhà xưởng và các công trình khác khi tổ chức kinh tế phải di dời trụ sở, cơ sở sản xuất, kinh doanh theo quy hoạch ;

Căn cứ Quyết định số 64/2001/QĐ-UB ngày 30 tháng 7 năm 2001 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định hạn mức đất ở tại thành phố Hồ Chí Minh ;

Căn cứ Quyết định số 118/2004/QĐ-UB ngày 28 tháng 4 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc ban hành bảng giá chuẩn tối thiểu trị giá nhà và các loại kiến trúc khác để tính lệ phí trước bạ nhà trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh ;

Căn cứ Quyết định số 316/2004/QĐ-UB ngày 24 tháng 12 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố về ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh ;

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 ;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Công văn số 3965/TC-BVG ngày 07 tháng 6 năm 2005 ;

QUYẾT ĐỊNH :

Điều 1. Nay 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. Quyết định này có hiệu lực sau 15 ngày kể từ ngày ký. Các quyết định, quy định đã ban hành trước đây trái với Quyết định này đều được bãi bỏ.

Đối với những dự án, hạng mục đã thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; 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 chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành hoặc theo phương án đã được phê duyệt trước khi Quyết định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo chính sách hoặc phương án đã phê duyệt, không áp dụng hoặc điều chỉnh theo quy định của Quyết định này.

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

Nơi nhận:

- Như điều 3 ;
- Thủ tướng Chính phủ ;
- Văn phòng Chính phủ ;
- Bộ Tài chính ;
- Bộ Xây dựng ;
- Bộ Tài nguyên - Môi trường ;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp ;
- Thường trực Thành ủy ;
- Thường trực HĐND thành phố ;
- Thường trực UBND thành phố ;
- VPHĐ-UB: Các PVP ;
- Các Tổ NCTH, ĐT (3) ;
- Lưu (ĐT/C). D.

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

Nguyễn Thiện Nhân

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.

(Kèm theo Quyết định số 106 /2005/QĐ-UBND
ngày 16 tháng 6 năm 2005 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 ; trình tự thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh theo phạm vi quy định tại Điều 1 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ (viết tắt là Nghị định số 197/2004/NĐ-CP) và Thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính (viết tắt là Thông tư số 116/2004/TT-BCT); đồng thời cụ thể hóa một số chính sách về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho phù hợp với đặc điểm, tình hình quản lý sử dụng đất đai, quản lý đầu tư và xây dựng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

2- Quy định này không áp dụng đối với các dự án sử dụng đất vào mục đích phát triển kinh tế mà Nhà nước không thực hiện việc thu hồi đất theo quy định tại khoản 6, Điều 36 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004.

Điều 2. Đối tượng áp dụng :

1- Áp dụng theo quy định tại Điều 2 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và Khoản 2 Phần I Thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính.

2- Tổ chức thuộc Nhà nước bị thu hồi đất, thuộc diện điều chỉnh bởi Quyết định số 80/2001/QĐ-TTg ngày 24 tháng 5 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ về xử lý, sắp xếp nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 99/2005/QĐ-UBND ngày 13 tháng 6 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về Quy định một số chính sách tài chính cho việc di dời các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm vào các khu công nghiệp tập trung và cụm công nghiệp thì tùy theo nguồn gốc pháp lý và hiện trạng sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân thành phố sẽ quyết định áp dụng theo Quy định này hoặc theo Quyết định số 80/2001/QĐ-TTg ngày 24 tháng 5 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ hoặc theo Quyết định số 99/2005/QĐ-UBND ngày 13 tháng 6 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Điều 3. Chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư :

1- Áp dụng theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và khoản 3 Phần I Thông tư số 116/2004/TT-BTC.

2- Trường hợp Nhà nước thu hồi đất để sử dụng cho các mục đích quy định tại khoản 1 Điều 1 của Quy định này thì Nhà nước phải tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Điều 4. Tái định cư :

Áp dụng theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP.

Điều 5. Bồi thường, hỗ trợ :

Áp dụng theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP.

**CHƯƠNG II
BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT**

Điều 6. Nguyên tắc bồi thường :

1- Áp dụng theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và khoản 1 Phần II Thông tư số 116/2004/TT-BTC.

- Trường hợp người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường, hỗ trợ để hoàn trả ngân sách Nhà nước (trừ dự án đầu tư bằng nguồn vốn thuộc ngân sách Nhà nước thì không phải hoàn trả ngân sách Nhà nước). Số tiền phải trừ này do Hội đồng bồi thường của dự án xác định và thu nộp vào ngân sách.

2- Diện tích đất được bồi thường, hỗ trợ là diện tích được xác định trên thực địa, qua đo đạc thực tế diện tích thu hồi của từng người sử dụng đất.

- Trường hợp diện tích đo đạc thực tế nhỏ hơn diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp khi bị thu hồi thì phần diện tích chênh lệch do các yếu tố tự nhiên gây ra (như bị xâm thực, xói lở, ...) có xác nhận của cơ quan quản lý Nhà nước tại địa phương thì được tính hỗ trợ. Mức hỗ trợ áp dụng theo quy định tại khoản 7, Điều 10 của Quy định này. Nếu phần diện tích chênh lệch này do sai số đo đạc khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Hội đồng bồi thường của dự án tính bồi thường, hỗ trợ theo diện tích đo đạc thực tế và hoàn trả lại số tiền nghĩa vụ tài chính mà các hộ đã nộp cho phần diện tích chênh lệch này (nếu có).

- Trường hợp diện tích đo đạc thực tế lớn hơn diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi bị thu hồi, nếu người sử dụng đất không chứng minh được nguồn gốc sử dụng và không đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần diện tích chênh lệch này chỉ được xem xét hỗ trợ. Mức hỗ trợ áp dụng theo quy định tại khoản 5, Điều 10 hoặc khoản 5, Điều 14 của Quy định này. Nếu người sử dụng đất chứng minh được nguồn gốc sử dụng, đủ điều

kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do sai số đo đạc khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được bồi thường, hỗ trợ theo diện tích đo đạc thực tế và người sử dụng đất phải nộp các khoản nghĩa vụ tài chính cho ngân sách Nhà nước (nếu thuộc diện phải nộp theo quy định) kể từ khi sử dụng đất này.

Điều 7. Những trường hợp thu hồi đất mà không bồi thường :

Áp dụng theo quy định tại Điều 7 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP.

Điều 8. Điều kiện để được bồi thường về đất :

Áp dụng theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và khoản 2 Phần II Thông tư số 116/2004/TT-BTC.

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

1- Áp dụng theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và khoản 3 Phần II Thông tư số 116/2004/TT-BTC.

2- Giá đất để tính bồi thường :

2.1- Giá đất để tính bồi thường là giá đất theo mục đích sử dụng hợp pháp được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận hoặc đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm có quyết định thu hồi đất do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành (*trên cơ sở đơn giá các loại đất quy định tại Quyết định số 316/2004/QĐ-UB ngày 24 tháng 12 năm 2004 và các Quyết định điều chỉnh bổ sung có liên quan của Ủy ban nhân dân thành phố cộng với mức hỗ trợ thêm*); không bồi thường theo giá đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng đất sau khi thu hồi.

2.2- Trường hợp khi Nhà nước thu hồi đất mà thửa đất tại khu vực, vị trí thu hồi đó chưa được xác định giá đất để làm cơ sở tính bồi thường, hỗ trợ thì Ủy ban nhân dân quận – huyện báo cáo, đề xuất mức giá gửi Sở Tài chính xem xét và Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành bổ sung mức giá để làm căn cứ lập phương án bồi thường, hỗ trợ.

3- Hỗ trợ về đất :

3.1- Trường hợp giá các loại đất do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành để tính bồi thường (quy định tại khoản 2 Điều này) thấp hơn mức giá các loại đất đang áp dụng để tính bồi thường ở các dự án đầu tư của Nhà nước trên cùng vị trí, khu vực đất trong cùng thời điểm thì được phép tính hỗ trợ thêm. Mức hỗ trợ thêm này do Hội đồng bồi thường của dự án xác định khi xây dựng phương án bồi thường theo các trường hợp sau:

a) Tính hỗ trợ thêm trên giá các loại đất do Ủy ban nhân dân thành phố công bố (giá đất theo Quyết định số 316/2004/QĐ-UB ngày 24 tháng 12 năm 2004 và các văn bản điều chỉnh, bổ sung có liên quan của Ủy ban nhân dân thành phố) để phù hợp với mức giá các loại đất để tính bồi thường đang áp dụng ở các dự án liền kề và đảm bảo các trường hợp sử dụng đất ở bị thu hồi sau khi trừ tiền sử dụng

đất nộp theo quy định có mức giá bồi thường về đất ở không thấp hơn các trường hợp tương tự ở dự án liền kề trước đó đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ về đất ở.

b) Trường hợp khi tính hỗ trợ trên giá đất ở do Ủy ban nhân dân thành phố công bố để tính bồi thường theo mục a nêu trên mà gây ảnh hưởng đến dự án liền kề thì chỉ tính hỗ trợ thêm để bằng với mức giá các loại đất để tính bồi thường đang áp dụng ở các dự án liền kề và xác định mức hỗ trợ cụ thể đối với các trường hợp phải trừ tiền sử dụng đất để đảm bảo nguyên tắc quy định tại mục a nêu trên.

c) Mức giá các loại đất để tính bồi thường sau khi tính hỗ trợ thêm không được vượt quá khung giá các loại đất để tính bồi thường do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành (theo quy định tại khoản 2 Điều này). Trường hợp cao hơn (kể cả trường hợp phải hỗ trợ thêm theo quy định tại điểm a và b nêu trên) phải báo cáo Hội đồng Thẩm định bồi thường thành phố có ý kiến thẩm định, trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định trước khi Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận – huyện phê duyệt phương án bồi thường.

d) Trường hợp tại khu vực đất thu hồi không có dự án nào đang triển khai công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng thì áp dụng theo đơn giá các loại đất quy định tại Quyết định số 316/2004/QĐ-UB ngày 24 tháng 12 năm 2004 và các văn bản điều chỉnh bổ sung có liên quan của Ủy ban nhân dân thành phố. Trường hợp phải hỗ trợ thêm thì áp dụng theo mức giá đất có hỗ trợ do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành (theo quy định tại khoản 2 Điều này). Trường hợp có vướng mắc hoặc giá cao hơn khung giá đất có hỗ trợ do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành thì phải báo cáo Hội đồng Thẩm định bồi thường thành phố có ý kiến thẩm định, trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định trước khi Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận – huyện phê duyệt phương án bồi thường.

3.2- Lập biểu xác định giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ:

a) Đối với đất nông nghiệp:

Đơn vị tính: đồng/m².

Số TT	Loại đất (Vị trí không mặt tiền đường)	Giá đất nông nghiệp theo quy định tại Quyết định số 316/2004/QĐ-UB ngày 24 tháng 12 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố và các văn bản điều chỉnh, bổ sung có liên quan	Mức hỗ trợ thêm	Tổng mức giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (3) + (4)
1	Đất trồng cây hàng năm			
2	Đất trồng cây lâu năm			
3	Đất rừng			

	sản xuất			
4	Đất nuôi trồng thủy sản			
5	Đất làm muối			

b) Đối với đất ở:

Đơn vị tính: đồng/m².

Số TT	Tên đường (Vị trí mặt tiền đường)	Giá đất ở theo quy định tại Quyết định số 316/2004/QĐ-UB ngày 24 tháng 12 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố và các văn bản điều chỉnh, bổ sung có liên quan	Mức hỗ trợ thêm	Tổng mức giá đất ở để tính bồi thường, hỗ trợ
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (3) + (4)

c) Đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp:

Đơn vị tính: đồng/m².

Số TT	Tên đường (Vị trí mặt tiền đường)	Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp theo quy định tại Quyết định số 316/2004/QĐ-UB ngày 24 tháng 12 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố và các văn bản điều chỉnh, bổ sung có liên quan	Mức hỗ trợ thêm	Tổng mức giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (3) + (4)
A	Khu vực đất thuộc địa bàn các quận	Tính bằng 50%		Tính bằng 60% giá đất ở để tính bồi thường, hỗ trợ
B	Khu vực đất thuộc địa bàn các huyện	Tính bằng 40%		vị trí liền kề.

Điều 10. Bồi thường đối với đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân :

Áp dụng theo quy định tại Điều 10 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và khoản 4 Phần II Thông tư số 116/2004/TT-BTC).

1- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi được bồi thường, hỗ trợ bằng tiền tính theo giá đất cùng mục đích sử dụng được quy định tại khoản 2, Điều 9 của Quy định này; không bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng do thành phố Hồ Chí Minh không còn quỹ đất nông nghiệp chưa giao cho người sử dụng.

2- Đối với phần diện tích đất nông nghiệp có vị trí mặt tiền đường và không mặt tiền đường áp dụng theo khung giá các loại đất do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành để tính bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

3- Đối với đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư tập trung (*là thửa đất nằm xen kẽ trong khu dân cư*), và đất vườn, ao liền kề với đất ở trong khu dân cư tập trung (*là thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với đất ở trong khu dân cư*), ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp cùng loại đất (giá đất hạng 1 quy định tại Quyết định số 316/2004/QĐ-UB ngày 24 tháng 12 năm 2004 và các văn bản điều chỉnh bổ sung có liên quan của Ủy ban nhân dân thành phố) còn được hỗ trợ thêm bằng tiền. Mức hỗ trợ thêm được tính bằng 20% giá đất ở để tính bồi thường có vị trí liền kề.

Việc xác định khu dân cư tập trung phải theo từng khu vực và mốc thời gian hình thành để xác định, cụ thể là:

3.1- Khu vực 1: Quận 1, quận 3, quận 4, quận 5, quận 6, quận 8, quận 10, quận 11, quận Phú Nhuận, quận Tân Bình, quận Tân Phú, quận Gò Vấp và quận Bình Thạnh (trừ phường 28) là địa bàn các quận nội thành cũ thì được hỗ trợ như sau :

- Trường hợp có giấy chứng nhận hợp pháp, có giấy tờ hợp lệ hoặc do thừa kế và có nguồn gốc không thuộc đất hợp tác xã, tập đoàn, các cơ quan Nhà nước chia cấp, điều chỉnh ruộng đất trong quá trình thực hiện các chính sách đất đai của Nhà nước trước đây thì diện tích đất để tính hỗ trợ là diện tích sử dụng thực tế (không không chế diện tích để tính hỗ trợ).

- Các trường hợp khác diện tích đất để tính hỗ trợ là diện tích sử dụng thực tế nhưng không quá 2 lần hạn mức giao đất ở.

3.2- Khu vực 2: Quận 2, Quận 7, Quận 9, Quận 12, Quận Thủ Đức, Quận Bình Tân, phường 28 quận Bình Thạnh và thị trấn của các huyện (trừ thị trấn Cần Thạnh huyện Cần Giờ) là địa bàn đang trong quá trình đô thị hoá, tỷ lệ đất nông nghiệp còn nhiều, cụ thể:

a) Nếu khu dân cư được hình thành từ trước Luật đất đai năm 1988 thì căn cứ theo bản đồ địa chính do cơ quan Nhà nước thực hiện điều tra, đo đạc theo chỉ đạo thống nhất toàn quốc (theo chỉ thị 299/TTg); trên bản đồ thể hiện là khu dân cư thời kỳ đó thì được bồi thường và hỗ trợ như sau:

- Trường hợp có giấy chứng nhận hợp pháp, có giấy tờ hợp lệ hoặc do thừa kế và có nguồn gốc không thuộc đất hợp tác xã, tập đoàn, các cơ quan Nhà nước chia cấp, điều chỉnh ruộng đất trong quá trình thực hiện các chính sách đất đai của Nhà nước trước đây thì diện tích đất để tính hỗ trợ là diện tích sử dụng thực tế nhưng không quá 5 lần hạn mức giao đất ở.

- Các trường hợp khác diện tích đất để tính hỗ trợ là diện tích sử dụng thực tế nhưng không quá 1 lần hạn mức giao đất ở.

b) Nếu khu dân cư được hình thành từ sau Luật đất đai năm 1988, thì phải là khu dân cư đã được hình thành hợp pháp theo quy hoạch do Ủy ban nhân dân quận - huyện xác nhận dựa trên 2 tiêu chí là có tỷ lệ đất nông nghiệp không quá 30% trên tổng diện tích đất khu vực và có hệ thống đường giao thông đã được hình thành theo đúng quy hoạch thì được xem như trường hợp a nêu trên. Trường hợp khu dân cư được hình thành từ sau Luật đất đai năm 1988 không thỏa hai tiêu chí nêu trên thì không được xem là đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư tập trung.

3.3- Khu vực 3: Huyện Hóc Môn, huyện Bình Chánh, huyện Nhà Bè, huyện Củ Chi, huyện Cần Giờ (các địa bàn có đất nông nghiệp tập trung của thành phố) và các điểm dân cư rải rác, dải dân cư ven đường giao thông hình thành tự phát thì đất nông nghiệp xen kẽ trong khu vực này phải có một mặt tiếp giáp với đất ở (do Ủy ban nhân dân Quận - huyện xác nhận) thì diện tích đất để tính hỗ trợ là diện tích sử dụng thực tế nhưng không quá 1 lần hạn mức giao đất ở tại địa bàn quận - huyện đó.

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 không được bồi thường về đất, nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại và được hỗ trợ theo quy định như sau:

4.1- Đối với hộ gia đình, cá nhân nhận giao khoán đất là cán bộ, công nhân viên của nông, lâm trường quốc doanh đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp, đang trực tiếp sản xuất nông, lâm nghiệp; hộ gia đình, cá nhân nhận khoán đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn sống chủ yếu từ sản xuất nông nghiệp:

Mức hỗ trợ bằng tiền không quá 80% đơn giá đất nông nghiệp cùng loại để tính bồi thường (giá đất theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này) theo diện tích đất thực tế thu hồi, nhưng diện tích đất này không vượt hạn mức giao đất nông nghiệp theo quy định.

4.2- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận khoán không thuộc đối tượng tại điểm 4.1 khoản này, chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

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

4.4- Trường hợp đất thu hồi là đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn thì người đang sử dụng 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.

4.5- Các trường hợp tính bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại quy định tại khoản 4 Điều này thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị định 197/2004/NĐ-CP và khoản 3 Phần II Thông tư số 116/2004/TT-BTC và do Hội đồng bồi thường của dự án xác định, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5- Các trường hợp lấn chiếm đất hoặc người đang sử dụng đất không đủ điều kiện bồi thường về đất được xét hỗ trợ như sau:

5.1- Sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993: hỗ trợ không quá 100% đơn giá các loại đất nông nghiệp (hạng 1) quy định tại Quyết định số 316/2004/QĐ-UB ngày 24 tháng 12 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố và các quyết định điều chỉnh, bổ sung có liên quan của Ủy ban nhân dân thành phố về khung giá các loại đất.

5.2- Sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 22 tháng 4 năm 2002 (ngày Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Chỉ thị số 08/2002/CT-UB về chấn chỉnh và tăng cường quản lý Nhà nước về nhà đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh): hỗ trợ 60% đơn giá các loại đất nông nghiệp (hạng 1) quy định tại Quyết định số 316/2004/QĐ-UB ngày 24 tháng 12 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố và các quyết định điều chỉnh, bổ sung có liên quan của Ủy ban nhân dân thành phố về khung giá các loại đất.

5.3- Sử dụng từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 trở về sau: không xét hỗ trợ.

5.4- Diện tích đất nông nghiệp để tính hỗ trợ là diện tích thực tế đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp bị thu hồi nhưng không quá 2.000m²/hộ, phần diện tích còn lại không tính hỗ trợ.

6- Đối với các dự án có quỹ nhà, đất phục vụ tái định cư, nếu người bị thu hồi toàn bộ đất nông nghiệp trong dự án này có diện tích từ 1.000m²/hộ trở lên, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có đủ điều kiện được bồi thường, có nhu cầu về chỗ ở, có hộ khẩu tại thành phố Hồ Chí Minh thì được mua một căn hộ chung cư hoặc được giao đất ở tại khu tái định cư của dự án theo giá bán tái định cư do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt với nguyên tắc một hộ/một căn hộ chung cư hoặc một hộ/một nền đất ở. Trường hợp đặc biệt, Hội đồng bồi thường của dự án xem xét, đề xuất cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết cụ thể căn cứ vào điều kiện (diện tích bị thu hồi, số nhân khẩu, số hộ khẩu,...), số lượng căn hộ chung cư hoặc quỹ đất ở đang có sẵn và đề xuất mức giá bán lại cho các hộ bị thu hồi đất nông nghiệp.

7- Đối với phần diện tích chênh lệch do diện tích đo đạc thực tế nhỏ hơn diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do các yếu tố tự nhiên gây ra) theo quy định tại khoản 2, Điều 6 của Quy định này thì được xem xét, hỗ trợ không quá 60% đơn giá bồi thường, hỗ trợ đất nông nghiệp cùng loại.

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

Áp dụng theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP.

Điều 12- Bồi thường đối với đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp của tổ chức

1- Áp dụng theo quy định tại Điều 12 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP.

2- Về giá bồi thường:

Áp dụng theo giá đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 9 của Quy định này:

2.1- Đối với đất nông nghiệp: tính bồi thường theo giá đất nông nghiệp.

2.2- Đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp: tính bằng 60% đơn giá đất ở để tính bồi thường, hỗ trợ có vị trí liền kề.

2.3- Đối với các trường hợp đặc biệt khác giao Sở Tài chính xem xét, đề xuất và trình Ủy ban nhân dân thành phố.

- Trong mọi trường hợp thu hồi đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thì giá bồi thường, hỗ trợ về đất không thấp hơn giá bồi thường đất nông nghiệp cùng vị trí (trừ trường hợp lấn chiếm).

2.4- Đối với đất trụ sở cơ quan và công trình sự nghiệp: tính bồi thường theo giá đất phi nông nghiệp trên cơ sở giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ vị trí liền kề.

(Số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất nếu có được nộp vào tài khoản tạm giữ của Sở Tài chính tại Kho bạc Nhà nước thành phố hoặc nộp vào ngân sách thành phố theo quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố).

2.5- Đối với đất công trình công cộng; đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng; đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ: căn cứ mức giá cụ thể đã quy định đối với giá các loại đất liền kề để định giá cho các loại đất trên, cụ thể là:

- Trường hợp các loại đất trên chỉ liền kề đất ở thì căn cứ giá đất ở hoặc chỉ liền kề đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thì căn cứ giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; nếu không có những loại đất liền kề nêu trên thì căn cứ vào giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp ở khu vực gần nhất để xác định giá bồi thường.

- Trường hợp các loại đất trên liền kề với nhiều loại đất khác nhau thì căn cứ vào giá của loại đất có mức giá cao nhất.

Mức giá bồi thường cụ thể cho từng vị trí đất của các loại đất nói trên tối đa không cao hơn mức giá cụ thể mà Ủy ban nhân dân thành phố đã quy định cho vị trí tương tự của đất ở, hoặc là đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp liền kề (mức giá các loại đất để tính bồi thường, hỗ trợ theo phương án được duyệt).

3- Về chi phí đầu tư vào đất còn lại:

- Chi phí đầu tư vào đất còn lại để tính bồi thường thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và khoản 3 Phần II Thông tư số 116/2004/TT-BTC và do Hội đồng bồi thường của dự án xác định, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Chi phí đầu tư vào đất còn lại để tính bồi thường không được vượt quá giá các loại đất do Ủy ban nhân dân thành phố công bố theo Quyết định số 316/2004/QĐ-UB ngày 24 tháng 12 năm 2004 và các quyết định điều chỉnh bổ sung có liên quan của Ủy ban nhân dân thành phố (trừ trường hợp quy định tại mục 4.2, khoản 4, Điều 12 của Quy định này).

4- Các trường hợp bị thu hồi đất đang sử dụng (thuộc các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3 Điều này) mà Nhà nước không có quỹ đất khác do Nhà nước trực tiếp quản lý để giao hoặc cho thuê thì Hội đồng Bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án tổ chức điều tra hiện trạng và lập phương án bồi thường, hỗ trợ bằng tiền cụ thể đối với từng trường hợp:

4.1- Đối với đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền đó không thuộc nguồn vốn ngân sách Nhà nước hoặc đất đang sử dụng có nguồn gốc hợp pháp (đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không phải nộp tiền sử dụng đất) thì được tính bồi thường về đất theo giá quy định tại khoản 2 Điều này.

4.2- Đối với 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 thì được giải quyết theo quy định tại mục 2.3, khoản 2 Điều này.

4.3- Đối với đất được Nhà nước cho thuê, đất được giao có nộp tiền sử dụng đất, đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất và tiền nhận chuyển nhượng đất đã nộp thuộc nguồn vốn ngân sách Nhà nước, đất được giao không phải nộp tiền sử dụng đất thì khi Nhà nước thu hồi không được bồi thường về đất. Trường hợp phải di dời toàn bộ và đầu tư xây dựng lại cơ sở sản xuất, kinh doanh nơi khác 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 như sau:

a) Trường hợp là Công ty Nhà nước thì được hỗ trợ bằng 100% đơn giá đất quy định tại Quyết định số 316/2004/QĐ-UB ngày 24/12/2004 và các văn bản điều chỉnh, bổ sung có liên quan của Ủy ban nhân dân thành phố. Trường hợp đặc biệt (chi phí hỗ trợ về đất không đủ chi phí tạo lập lại đất khác với diện tích tương ứng theo dự án được duyệt) thì được hỗ trợ cao hơn nhưng không quá 100% mức giá đất cùng loại để tính bồi thường, hỗ trợ theo phương án được duyệt (giá đất quy định tại Quyết định số 316/2004/QĐ-UB và các văn bản điều chỉnh, bổ sung có liên quan của Ủy ban nhân dân thành phố cộng với khoản hỗ trợ thêm).

Nguồn tiền để chi hỗ trợ (hỗ trợ đối với doanh nghiệp Nhà nước) thực hiện theo Thông tư của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Quyết định số 74/2005/QĐ-TTg ngày 6 tháng 4 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ.

b) Trường hợp không phải là Công ty Nhà nước (bao gồm Công ty Nhà nước đã cổ phần hóa) thì được hỗ trợ bằng 20% đơn giá đất quy định tại Quyết định số 316/2004/QĐ-UB và các văn bản điều chỉnh, bổ sung có liên quan của Ủy ban nhân dân thành phố để hỗ trợ di dời, tạo lập lại đất sản xuất, kinh doanh nơi khác nhưng không quá 05 (năm) tỷ đồng.

4.4- Về việc chi trả, quản lý, sử dụng số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định tại điểm 4.1, 4.2 và 4.3, Khoản 4 Điều này:

a) Số tiền bồi thường về đất theo quy định tại điểm 4.1 và 4.2, khoản 4, Điều này được chi trả trực tiếp cho tổ chức, cá nhân bị thu hồi đất.

b) Số tiền hỗ trợ về đất theo quy định tại điểm 4.3, khoản 4 Điều này được nộp vào tài khoản tạm giữ tại Kho bạc Nhà nước thành phố do Sở Tài chính làm chủ tài khoản đối với Công ty Nhà nước do thành phố quản lý; do đại diện chủ sở hữu Công ty phải di dời làm chủ tài khoản đối với Công ty Nhà nước thuộc Trung ương quản lý. Số tiền này được sử dụng để đầu tư cơ sở sản xuất, kinh doanh tại địa điểm mới; đầu tư mở rộng hoặc đầu tư chiều sâu đổi mới công nghệ để tăng thêm năng lực sản xuất kinh doanh theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt và được hạch toán tăng vốn ngân sách cấp tại Công ty Nhà nước này. Số tiền còn lại nộp vào ngân sách Nhà nước theo quy định của Luật Ngân sách Nhà nước.

Riêng đối với công ty Nhà nước đã cổ phần hóa, số tiền hỗ trợ về đất được chi trả trực tiếp một lần cho đơn vị.

5- Đơn vị, tổ chức được Nhà nước cho thuê đất nhưng cho thuê lại thì tự chấm dứt và thanh lý hợp đồng với bên thuê và được giải quyết bồi thường, hỗ trợ cho đơn vị, tổ chức được Nhà nước cho thuê đất như sau:

5.1- Đối với đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng bằng nguồn vốn không thuộc ngân sách Nhà nước thì được bồi thường, hỗ trợ theo Quy định này.

5.2- Đối với các trường hợp còn lại thì thực hiện theo Quy định tại Quyết định số 80/2001/QĐ-TTg ngày 24 tháng 5 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ.

6- Đối với các trường hợp bị thu hồi một phần diện tích đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê của các cơ quan, tổ chức mà không phải nộp tiền sử dụng đất hoặc nộp tiền sử dụng đất bằng nguồn vốn thuộc ngân sách Nhà nước thì đối với dự án thu hồi đất để đầu tư bằng nguồn vốn thuộc ngân sách Nhà nước không tính bồi thường về đất đối với các cơ quan, đơn vị, tổ chức và doanh nghiệp thuộc sở hữu Nhà nước, kể cả Công ty Nhà nước đã cổ phần hóa đang thuê đất của Nhà nước khi thu hồi, nhưng được tính bồi thường chi phí đã đầu tư vào đất còn lại (nếu có và chi phí đầu tư này không thuộc ngân sách Nhà nước).

Điều 13- Bồi thường đối với đất phi nông nghiệp là đất ở

1- Áp dụng theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP.

2- Phương thức và mức bồi thường, hỗ trợ đối với đất ở:

Việc bồi thường, hỗ trợ đối với đất ở được áp dụng theo một trong hai phương thức sau đây:

2.1- Phương thức 1: Bố trí căn hộ chung cư hoặc giao đất ở tại khu tái định cư.

a) Các hộ gia đình và cá nhân bị thu hồi toàn bộ nhà ở, đất ở, đủ điều kiện được bồi thường về đất và thuộc diện tái định cư sẽ được bố trí chủ yếu bằng căn hộ chung cư hoặc giao đất ở khác nếu có đủ quỹ đất trong khu quy hoạch tái định cư của dự án.

b) Phân chênh lệch về giá trị đất ở, nhà ở giữa nơi ở cũ và nơi ở mới (nếu có) được thanh toán bù trừ chênh lệch bằng tiền theo một trong hai trường hợp sau đây:

b.1) Trường hợp mức giá trị đất ở, nhà ở bị thu hồi lớn hơn mức giá trị đất ở, nhà ở được bồi thường theo quy hoạch nơi ở mới thì chủ đầu tư phải thanh toán phần giá trị chênh lệch này cho người bị thu hồi đất ở.

b.2) Trường hợp mức giá trị đất ở, nhà ở bị thu hồi nhỏ hơn mức giá trị đất ở, nhà ở được bồi thường theo quy hoạch nơi ở mới thì người bị thu hồi đất phải thanh toán phần giá trị chênh lệch này cho chủ đầu tư.

c) Đơn giá đất ở để tính giá trị bồi thường, hỗ trợ được áp dụng theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 9 của Quy định này.

d) Đơn giá đất ở, nhà ở tại các khu tái định cư dùng để bồi thường, bố trí lại khi Nhà nước thu hồi đất là mức giá đất nền nhà hoặc căn hộ đã có hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

đ) Diện tích nhà ở, đất ở dùng để bố trí lại tại khu tái định cư không thấp hơn 80 m²/nền hoặc 40 m² sàn sử dụng/căn hộ và không quá hạn mức đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố và phù hợp với thiết kế quy hoạch của dự án khu tái định cư được duyệt. Việc tái định cư bằng nhà ở đối với hộ có nhà ở, đất ở bị thu hồi có diện tích dưới 40m² thì được bố trí lại nhà ở tái định cư có diện tích không thấp hơn 40m² sàn sử dụng. Trường hợp đặc biệt: có diện tích đất ở bị thu hồi lớn hơn hạn mức giao đất ở theo quy định và số nhân khẩu đông (trên 07 nhân khẩu/căn hộ) thì được xem xét quyết định giao thêm một căn hộ chung cư hoặc một phần diện tích đất ở cho người bị thu hồi đất nhưng tổng cộng không vượt quá diện tích đất ở bị thu hồi.

2.2- Phương thức 2: Bồi thường bằng tiền.

a) Đơn giá đất ở vị trí mặt tiền đường để tính bồi thường tại khu vực thu hồi đất, áp dụng theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 9 của Quy định này.

- Đất ở nằm tại vị trí mặt tiền đường là thửa đất tiếp giáp với đường hiện hữu.

b) Đối với đất ở không nằm vị trí mặt tiền đường, tính bồi thường bằng tỷ lệ phần trăm (%) so với đơn giá đất ở mặt tiền đường của từng vị trí (nhưng không

quá 70% đơn giá đất ở mặt tiền đường) tùy theo đặc điểm, hiện trạng của từng khu vực đất ở từng quận - huyện và do Hội đồng Bồi thường của dự án xác định cụ thể (tùy theo chiều sâu, mức độ rộng hẹp của hẻm và giá trị thực tế của đất ở so với đất mặt tiền đường).

- Trường hợp đặc biệt, khu vực đất ở có vị trí không mặt tiền đường (bao gồm nhiều hẻm) có một mức giá đất ở để tính bồi thường, hỗ trợ nhưng có nhiều mức giá đất để tính trừ tiền sử dụng đất thì được phép áp dụng mức giá đất ở của vị trí có giá thấp nhất để tính trừ tiền sử dụng đất.

c) Việc tính giá bồi thường đất ở cho từng người sử dụng đất bị thu hồi sẽ tùy theo nguồn gốc, tính chất pháp lý, thời điểm chuyển đổi mục đích sử dụng đất, những khoản nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất phải thực hiện theo quy định và các điều kiện để được bồi thường về đất theo quy định tại Điều 8 của Quy định này. Cụ thể như sau:

c.1) Đối với đất ở có giấy chứng nhận hợp pháp, có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất ở theo quy định tại Điều 8 của Quy định này: giá bồi thường bằng 100% đơn giá đất ở để tính bồi thường (quy định tại khoản 2 Điều 9 của Quy định này).

c.2) Đối với đất ở không có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất ở nhưng có một trong các điều kiện để được bồi thường về đất theo quy định tại Điều 8 của Quy định này thì giải quyết như sau :

c.2.1) Đất ở sử dụng từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực thi hành): giá bồi thường bằng 100% đơn giá đất ở để tính bồi thường.

c.2.2) Đất ở sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 22 tháng 4 năm 2002 (ngày Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Chỉ thị số 08/2002/CT-UB) : giá bồi thường bằng 100% đơn giá đất ở để tính bồi thường trừ đi 50% đơn giá đất ở để tính nghĩa vụ tài chính (đơn giá đất quy định tại Quyết định số 316/2004/QĐ-UB ngày 24 tháng 12 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố và các văn bản điều chỉnh bổ sung có liên quan), nhưng không thấp hơn đơn giá bồi thường đất nông nghiệp theo hiện trạng.

(Trường hợp khu vực đất thu hồi đã công bố quy hoạch, cấm mốc và phạm vi hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật trước ngày có quyết định thu hồi đất thì áp dụng thêm mốc thời điểm này và các trường hợp đã vi phạm quy hoạch, vi phạm hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, chỉ được xét hỗ trợ theo giá bồi thường của loại đất đã sử dụng trước đó và cần phân biệt các trường hợp đất nằm trong, nằm ngoài phạm vi quy hoạch, phạm vi hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật đã công bố khi tính bồi thường, hỗ trợ).

c.2.3) Đất ở có nguồn gốc là đất nông nghiệp nhưng chủ hộ tự chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang làm đất ở mà không được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và sử dụng từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 trở về sau : giá hỗ trợ là giá bồi thường của đất nông nghiệp theo hiện trạng.

Điều 14- Xử lý một số trường hợp cụ thể về nhà ở, đất ở

1- Áp dụng theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP.

2- Trường hợp diện tích đất ở còn lại của người sử dụng đất hợp pháp hoặc hợp lệ, sau khi Nhà nước thu hồi nhỏ hơn hạn mức giao đất ở theo quy định, thì Ủy ban nhân dân quận - huyện phải hướng dẫn sử dụng phù hợp quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch điểm dân cư nông thôn được duyệt; nếu người bị thu hồi đất có yêu cầu Nhà nước thu hồi phần diện tích đất còn lại thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất để sử dụng theo quy hoạch được duyệt.

3- Trường hợp diện tích đất ở sau khi bị thu hồi còn lại dưới 40 m²/hộ mà trên đó có hoặc không có công trình xây dựng thì giải quyết như sau:

3.1- Nếu công trình xây dựng hiện có phù hợp với quy hoạch xây dựng nhưng chưa phù hợp với các quy định về kiến trúc, cảnh quan khu vực được cơ quan có thẩm quyền ban hành như quy định về hình khối kiến trúc công trình; kiến trúc mặt đứng công trình; cốt xây dựng nền, tầng 1, các tầng; phần cho phép nhô ra ban công tầng 1, màu sắc công trình, mái công trình và các quy định khác thì được phép tồn tại theo hiện trạng. Trường hợp chủ công trình có nhu cầu cải tạo, nâng cấp, sửa chữa thì phải thực hiện theo đúng các quy định của Luật Xây dựng và các quy định về kiến trúc, cảnh quan của khu vực.

3.2- Nếu công trình xây dựng hiện có không phù hợp với quy hoạch xây dựng :

a) Trường hợp toàn bộ công trình không phù hợp với quy hoạch xây dựng thì được xử lý như sau:

a.1) Trường hợp thực hiện ngay quy hoạch xây dựng, chủ công trình xây dựng đang có phải tháo dỡ, xây dựng lại công trình tại khu quy hoạch và được bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định của pháp luật khi Nhà nước thu hồi đất.

a.2) Trường hợp chưa thực hiện quy hoạch xây dựng thì công trình xây dựng đang có được phép tồn tại theo hiện trạng. Nếu chủ công trình có nhu cầu thì được sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong nhưng không được làm thay đổi kiến trúc, kết cấu chịu lực và an toàn của công trình. Trường hợp sửa chữa, nâng cấp, cải tạo mà theo quy định phải xin cấp phép xây dựng thì chủ công trình phải xin cấp phép xây dựng tạm có thời hạn. Khi thực hiện quy hoạch xây dựng thì chủ công trình xây dựng đang có phải tự thực hiện phá dỡ theo quy định của Luật Xây dựng.

3.3- Trường hợp một phần công trình hoặc một phần đất còn lại không phù hợp với quy hoạch xây dựng thì được xử lý như sau:

a) Trường hợp thực hiện ngay quy hoạch xây dựng, chủ công trình xây dựng hiện có phải phá dỡ phần không phù hợp với quy hoạch xây dựng và được bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật. Phần diện tích mặt bằng khu đất còn lại được phép xây dựng nhưng phải tuân theo quy hoạch xây dựng, quy định về kiến trúc, cảnh quan của khu vực, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng và được xử lý cụ thể như sau:

- Nếu phần diện tích đất còn lại nhỏ hơn $15m^2$, có chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 3m thì không được phép xây dựng nhà ở. Trường hợp người bị thu hồi đất có yêu cầu thì Nhà nước sẽ thu hồi luôn phần diện tích này và được bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định.

- Nếu phần diện tích đất còn lại từ $15m^2$ đến nhỏ hơn $40m^2$, có chiều rộng mặt tiền từ 3m trở lên và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3m trở lên thì được phép xây dựng không quá một trệt một lầu.

- Các trường hợp còn lại được phép xây dựng nhưng phải tuân theo quy hoạch xây dựng được duyệt và thiết kế đô thị đã được quy định (nếu có).

b) Trường hợp chưa thực hiện quy hoạch xây dựng thì công trình xây dựng đang có được phép tồn tại theo hiện trạng. Nếu chủ công trình có nhu cầu nâng cấp, sửa chữa, cải tạo công trình ở phần không phù hợp quy hoạch xây dựng thì phải xin cấp phép xây dựng tạm có thời hạn. Trường hợp chủ công trình có nhu cầu nâng cấp, cải tạo, xây dựng mới phần diện tích không trái với quy hoạch xây dựng và phần diện tích này có đủ điều kiện theo quy định tại điểm a mục này thì phải xin cấp phép xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng. Khi thực hiện quy hoạch xây dựng, chủ công trình phải thực hiện theo quy định tại điểm a mục này.

3.4- Nếu các hộ được cấp phép cải tạo, sửa chữa, xây dựng nhà ở trên diện tích đất còn lại thì Ủy ban nhân dân quận - huyện có trách nhiệm kiểm tra, xử lý nghiêm và buộc tháo dỡ đối với các hộ tự ý xây dựng kiên cố hoặc nâng thêm tầng (trái quy chuẩn xây dựng đã quy định).

3.5- Đối với các căn hộ do Nhà nước quản lý, các hộ đang thuê được mua phần diện tích nhà, đất còn lại sau khi thu hồi theo Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ (nếu phù hợp quy hoạch).

3.6- Khuyến khích các hộ còn diện tích quá nhỏ chuyển quyền sử dụng phần đất còn lại cho các hộ tiếp giáp để đảm bảo phù hợp với quy hoạch xây dựng; Ủy ban nhân dân quận - huyện hỗ trợ, tác động tạo thuận lợi cho việc chuyển quyền sử dụng đất còn lại cho các hộ tiếp giáp lân cận.

4- Trường hợp đất ở có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất, hoặc đất ở không có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất nhưng đã sử dụng ổn định, không tranh chấp, có nguồn gốc không lấn chiếm, nằm trong lộ giới, hành lang bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và đã công bố, được cơ quan có thẩm quyền xác nhận theo quy định:

4.1- Căn cứ để xem xét bồi thường, hỗ trợ về đất ở nằm trong lộ giới là mốc thời điểm chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất khác thành đất ở trước hay sau thời điểm công bố lộ giới của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

4.2- Trường hợp đất ở có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã sử dụng ổn định không tranh chấp hoặc có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng, thừa kế, cho, tặng theo quy định của pháp luật trước ngày cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công bố lộ giới thì phần

diện tích nằm trong lộ giới được tính bồi thường theo trường hợp không vi phạm lộ giới.

4.3- Đối với trường hợp đất ở có thời điểm sử dụng trước ngày cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công bố nhưng việc thừa kế, cho, tặng, chuyển nhượng nhà đất theo quy định pháp luật từ ngày công bố lộ giới trở về sau, được giải quyết như sau:

a) Đối với trường hợp thừa kế, cho, tặng đất ở này (theo quy định của pháp luật) thực hiện từ ngày công bố lộ giới trở về sau, thì vẫn được tính bồi thường theo quy định tại mục 4.2 khoản 4 Điều này.

b) Trường hợp đất ở nằm trong phạm vi lộ giới có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của người có giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất ở hoặc nhà ở, đất ở mà nhà ở, đất ở này đã có trước ngày công bố lộ giới thì phần diện tích đất nằm trong lộ giới sau khi nhận chuyển nhượng mà thời điểm nhận chuyển nhượng đất ở, nhà ở từ ngày cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công bố lộ giới trở về sau thì được tính hỗ trợ không quá 50% mức bồi thường, hỗ trợ của phần diện tích đất ở không vi phạm lộ giới và do Hội đồng Bồi thường của dự án xem xét xác định mức hỗ trợ cụ thể nhưng không thấp hơn giá bồi thường đất nông nghiệp xen kẽ khu dân cư cùng vị trí.

5- Đất ở có nguồn gốc lấn chiếm và đất không đủ điều kiện để được bồi thường thì được xem xét hỗ trợ tùy trường hợp:

5.1- Được xét hỗ trợ từng trường hợp cụ thể với mức hỗ trợ bằng tiền không quá 30% đơn giá đất ở để tính bồi thường (đơn giá quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 9 của Quy định này) tùy theo thời điểm sử dụng trước hay từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau. Đất có nguồn gốc lấn chiếm từ ngày có quyết định thu hồi đất hoặc từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 trở về sau thì không xét hỗ trợ. Cụ thể như sau:

a) Sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993: hỗ trợ không quá 30% giá bồi thường, hỗ trợ đất ở theo Quy định này.

b) Sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 22 tháng 4 năm 2002 (ngày Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Chỉ thị số 08/2002/CT-UB về chấn chỉnh và tăng cường quản lý Nhà nước về nhà đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh): hỗ trợ không quá 20% giá bồi thường, hỗ trợ đất ở theo Quy định này nhưng không thấp hơn 10.000.000đồng/hộ. Trường hợp đặc biệt hỗ trợ không quá 20.000.000đồng/hộ.

c) Sử dụng từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 trở về sau: không xét hỗ trợ.

5.2- Các trường hợp đất ở có nguồn gốc lấn chiếm từ ngày công bố khu vực quy hoạch, lộ giới, hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật trở về sau thì không được xét hỗ trợ về đất ở.

5.3- Diện tích đất ở để tính hỗ trợ là diện tích thực tế đang sử dụng bị thu hồi nhưng không quá 100m²/hộ. Phần diện tích còn lại (nếu có) không tính hỗ trợ.

6- Về mức đất ở để tính bồi thường, hỗ trợ và xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp sử dụng đất ở có giấy tờ hợp lệ nhưng không ghi diện tích hoặc không có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất ở, không phân biệt đất ở sử dụng trước hay sau ngày 15 tháng 10 năm 1993 nhưng trước ngày 22 tháng 4 năm 2002 được giải quyết như sau:

6.1- Trường hợp diện tích đang sử dụng của một hộ bị thu hồi toàn bộ nhỏ hơn hạn mức đất ở theo quy định hiện hành của Ủy ban nhân dân thành phố thì tính bồi thường, hỗ trợ toàn bộ diện tích này theo đất ở.

(Khi điều tra hiện trạng cần xác định diện tích đất ở, diện tích đất nông nghiệp xen kẽ (nếu có) của phần diện tích đất ở thực tế sử dụng dưới hạn mức để làm cơ sở xem xét khi tái bố trí lại đất ở khác nếu đủ điều kiện tái định cư).

6.2- Trường hợp diện tích đang sử dụng của một hộ bị thu hồi toàn bộ lớn hơn hạn mức đất ở theo quy định hiện hành của Ủy ban nhân dân thành phố thì tính bồi thường, hỗ trợ theo giá đất ở không quá một lần hạn mức đất ở quy định. Phần diện tích đất còn lại ngoài hạn mức đất ở, tính bồi thường, hỗ trợ theo giá của loại đất theo hiện trạng.

6.3- Các trường hợp khác thực hiện theo hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố.

7- Đối với trường hợp tự chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở không phép từ ngày 22 tháng 4 năm 2004 (ngày Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Chỉ thị số 08/2002/CT-UB) trở về sau: Không được bồi thường đất ở mà chỉ bồi thường theo giá đất nông nghiệp và được miễn khoản trừ tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai theo quy định.

8- Đối với đất ở không phân biệt trường hợp bị thu hồi toàn bộ hay chỉ bị thu hồi một phần diện tích, hạn mức đất ở để tính bồi thường, hỗ trợ như sau :

- Tính không quá một lần hạn mức khi bị thu hồi đất trong nhiều dự án triển khai cùng thời điểm, cùng vị trí.

- Trường hợp bị thu hồi đất và phải di dời trong nhiều thời điểm khác nhau của nhiều dự án thì được tính không quá hạn mức đất ở trong mỗi dự án đã thu hồi đất.

9- Các trường hợp cha - mẹ - ông - bà tương phân nhà ở, đất ở cho con - cháu khi các con - cháu đã trưởng thành (từ 18 tuổi trở lên tại thời điểm cho nhà, đất) trước thời điểm công bố khu vực quy hoạch hoặc trước ngày 22 tháng 4 năm 2002, người tương phân nhà, đất có quyền sử dụng đất ở hợp pháp, có đăng ký kê khai nhà đất theo quy định và có nộp thuế nhà đất: người được tương phân nhà, đất phải là con - cháu của chủ hộ, có tên trong hộ khẩu thường trú của cha - mẹ - ông - bà hoặc hộ ghép từ trước thời điểm tương phân; có nhà trên đất được cho nay phải di dời; cam kết không có tranh chấp với những người có quyền lợi liên quan và có giấy tờ tương phân đã được Ủy ban nhân dân phường-xã, thị trấn xác nhận trước thời điểm công bố khu vực quy hoạch hoặc trước ngày 22 tháng 4 năm 2002 thì sẽ được tính bồi thường, hỗ trợ thiệt hại về nhà, đất. Diện tích đất ở để tính bồi

thường, hỗ trợ thiệt hại là phần diện tích xây dựng nhà và công trình phục vụ đời sống theo thực tế nhưng không quá hạn mức đất ở theo quy định.

Điều 15. Bồi thường đất ở đối với những người đang đồng quyền sử dụng đất :

Áp dụng theo quy định tại Điều 15 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP (trừ đất ở của nhà chung cư và nhà ở nhiều hộ nhiều tầng thuộc sở hữu Nhà nước).

Điều 16. Bồi thường đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn :

1- Áp dụng theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và khoản 8 Phần II Thông tư số 116/2004/TT-BTC.

2- Bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng các tuyến đường dây điện cao áp.

2.1- Bồi thường, hỗ trợ trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất.

a) Trường hợp Nhà nước thu hồi đất (đối với phần diện tích đất xây dựng trụ móng và trạm điện, kể cả thu hồi đất nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây điện cao áp) việc bồi thường, hỗ trợ được thực hiện theo quy định tại Quy định này.

b) Đối với đất ở nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện cao áp trong khu dân cư hiện hữu và khu quy hoạch dân cư đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phải chuyển sang đất nông nghiệp nhưng có diện tích quá nhỏ, không phù hợp với việc sản xuất nông nghiệp thì khuyến khích người có đất phải chuyển mục đích sử dụng tự chuyển nhượng cho các hộ lân cận để sản xuất nông nghiệp. Trường hợp không chuyển nhượng được thì Nhà nước thu hồi phần diện tích này và được bồi thường theo quy định tại Quy định này.

b.1) Phần diện tích đất ở nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện cao áp được xác định quá nhỏ phải thu hồi là phần diện tích đất ở của các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng nhỏ hơn hạn mức đất ở theo quy định.

b.2) Đối với phần diện tích đất ở của một hộ đang sử dụng lớn hơn hạn mức quy định, Nhà nước không thu hồi và được tính bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại mục 2.2, Khoản 2 Điều này.

b.2.1) Trường hợp phần diện tích ngoài hạn mức đất ở của một hộ không còn đất nông nghiệp và hiện trạng là đất ở nhưng có diện tích dưới một lần hạn mức đất ở quy định, không phù hợp với việc sản xuất nông nghiệp khi phải chuyển mục đích sử dụng từ đất ở sang đất nông nghiệp, thì Hội đồng Bồi thường của dự án và Ủy ban nhân dân quận-huyện xem xét, đề xuất thu hồi luôn nhưng với diện tích không quá một lần hạn mức đất ở theo quy định.

b.2.2) Trường hợp đặc biệt, phần diện tích đất ở còn lại lớn hơn 02 lần hạn mức đất ở nhưng không phù hợp với việc sản xuất nông nghiệp do không còn đất nông nghiệp thì giao Hội đồng Bồi thường của dự án và Ủy ban nhân dân quận-huyện xem xét, đề xuất việc thu hồi và tính bồi thường, hỗ trợ theo quy định.

2.2- Bồi thường, hỗ trợ trong trường hợp Nhà nước không thu hồi đất:

a) Đối với đất có đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 8 của Quy định này, Nhà nước không thu hồi nhưng nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện cao áp mà bị hạn chế khả năng sử dụng, được bồi thường thiệt hại thực tế như sau:

a.1) Trường hợp làm thay đổi mục đích sử dụng từ đất ở (đất khu dân cư) đất xây dựng công trình (đất phi nông nghiệp không phải là đất ở) chuyển thành đất nông nghiệp được bồi thường bằng tiền theo mức chênh lệch giá giữa giá đất ở hoặc giá đất phi nông nghiệp với giá đất theo mục đích sử dụng mới.

- Giá đất ở để tính chênh lệch là mức giá bồi thường đất ở của hộ gia đình và cá nhân đang sử dụng đất theo phương án bồi thường được duyệt.

- Giá đất theo mục đích sử dụng mới là đơn giá bồi thường đất nông nghiệp (đất trồng cây hàng năm) theo phương án bồi thường được duyệt của dự án đó.

- Giá đất để tính chênh lệch đối với đất xây dựng công trình (đất phi nông nghiệp) là đơn giá bồi thường đất phi nông nghiệp theo Phương án bồi thường được duyệt của dự án đó.

a.2) Trường hợp không làm thay đổi mục đích sử dụng (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 bằng tiền theo mức thiệt hại thực tế: Mức bồi thường được xác định bằng % giá đất ở 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 dưới 10m: tính bồi thường bằng 50% đơn giá.

- Đối với khoảng trụ mà nhà, công trình chỉ được phép xây dựng cao từ 10m đến dưới 14m: tính bồi thường bằng 40% đơn giá.

- Đối với khoảng trụ mà nhà, công trình chỉ được phép xây dựng cao trên 14m theo quy chuẩn xây dựng của ngành Điện: tính bồi thường bằng 30% đơn giá.

- Không tính bồi thường thiệt hại đối với đất xây dựng công trình (đất phi nông nghiệp) mà công trình đủ điều kiện tồn tại trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây điện.

- Đối với đất ở sau khi chuyển mục đích sử dụng thành đất nông nghiệp đã được bồi thường theo quy định tại điểm a.1, mục 2.2, khoản 2, Điều này thì không được hỗ trợ theo quy định tại điểm a.4, mục 2.2, khoản 2, Điều này.

a.3) Khi hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện cao áp chiếm dụng khoảng không lớn hơn 70% diện tích đất khuôn viên nhà thì phần diện tích đất còn lại cũng được bồi thường theo quy định tại điểm a.1, a.2 mục a này hoặc diện tích đất còn lại nhỏ, việc cải tạo, coi nới không hiệu quả, hình dáng kích thước không phù hợp để xây dựng, nâng tầng thì cũng được tính bồi thường toàn bộ diện tích.

a.4) Đối với phần diện tích đất nông nghiệp nằm dưới hành lang an toàn lưới điện cao áp:

- 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 trong đô thị, đất nông nghiệp trong khu dân cư và đất nông nghiệp đã có quy hoạch chuyển thành đất khu dân cư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và công bố, thì được tính hỗ trợ không quá 50% 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 50% đơn giá.

+ Đối với đường dây 220KV: hỗ trợ căn cứ theo chiều cao của đường dây. Cụ thể như sau:

Đối với khoảng trụ mà nhà, công trình chỉ được phép xây dựng cao dưới 10m: tính hỗ trợ bằng 40% đơn giá.

Đối với khoảng trụ mà nhà, công trình chỉ được phép xây dựng cao từ 10m đến dưới 14m: tính hỗ trợ bằng 35% đơn giá.

Đối với khoảng trụ mà nhà, công trình chỉ được phép xây dựng cao trên 14m theo quy chuẩn xây dựng của ngành Điện: tính hỗ trợ bằng 30% đơn giá.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận-huyện chịu trách nhiệm kiểm tra xác định khu vực đất nông nghiệp nằm trong khu dân cư và khu quy hoạch dân cư đã được phê duyệt để làm cơ sở tính hỗ trợ đất nông nghiệp nêu trên.

b) Đối với tài sản trên đất:

b.1) Nhà ở, công trình xây dựng và vật kiến trúc khác bị phá dỡ, di chuyển toàn bộ được bồi thường theo quy định tại các Điều 18, 19, 20, 21 và 22 của Quy định này.

b.2) Thiệt hại về cây trồng được bồi thường theo quy định tại Điều 25 của Quy định này.

b.3) Nhà ở, công trình có trước khi xây dựng đường dây dẫn điện cao áp và các tài sản khác đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 8 Nghị định số 54/1999/NĐ-CP ngày 08 tháng 7 năm 1999 và Nghị định số 118/2004/NĐ-CP ngày 10 tháng 5 năm 2004 của Chính phủ, được tồn tại trong hành lang, không bị thiệt hại nhưng bị hạn chế khả năng sử dụng thì được hỗ trợ. Mức hỗ trợ đối với nhà cấp 1 và cấp 2 là 10%; nhà cấp 3, cấp 4 và công trình phụ độc lập là 30% giá trị phần nhà ở, công trình tính trên diện tích nằm trong hành lang bảo vệ an toàn của đường dây theo giá xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương.

b.4) Trường hợp nhà ở, công trình không đảm bảo các điều kiện an toàn, phải tháo dỡ một phần hoặc thực hiện các biện pháp sửa chữa, cải tạo để đảm bảo

các điều kiện an toàn theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 54/1999/NĐ-CP ngày 08 tháng 7 năm 1999 và Nghị định số 118/2004/NĐ-CP ngày 10 tháng 5 năm 2004 của Chính phủ để được tồn tại trong hành lang thì được bồi thường phần bị phá dỡ và chi phí để sửa chữa, cải tạo nhà ở, công trình. Ngoài ra, nếu nhà, công trình và các tài sản khác bị hạn chế khả năng sử dụng thì còn được hỗ trợ theo quy định tại điểm b.3, mục b, khoản 3 Điều này.

b.5) Trường hợp phần nhà ở, công trình bị hành lang bảo vệ an toàn đường dân dẫn điện cao áp chiếm dụng trên 70% tổng diện tích mặt bằng của nhà, công trình đó và các tài sản khác, bị hạn chế khả năng sử dụng thuộc đối tượng được hỗ trợ theo quy định tại điểm b.3, mục b, khoản 3 Điều này thì được tính cho toàn bộ diện tích của nhà, công trình.

c) Nhà ở, công trình mới xây dựng, cây mới trồng có sau thời điểm công bố quyết định phê duyệt dự án xây dựng công trình đường dây của cấp có thẩm quyền cho mọi tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhà, đất trong phạm vi dự án biết, nếu vi phạm các điều kiện về an toàn quy định tại Nghị định số 54/1999/NĐ-CP ngày 08 tháng 7 năm 1999 và Nghị định số 118/2004/NĐ-CP ngày 10 tháng 5 năm 2004 của Chính phủ thì phải phá dỡ và không được bồi thường, hỗ trợ.

Điều 17. Bồi thường đất sử dụng tạm thời trong trường hợp Nhà nước không thu hồi đất :

1- Đối với tài sản bị phá dỡ thì bồi thường theo quy định tại Điều 18 của Quy định này.

2- Đối với cây trồng, hoa màu, vật nuôi trên đất bồi thường theo quy định tại Điều 25 của Quy định này.

3- Trường hợp thời gian sử dụng đất tạm thời kéo dài ảnh hưởng đến nhiều mùa vụ sản xuất thì phải bồi thường hoa lợi cho các vụ mùa bị ngừng sản xuất. Hết thời gian sử dụng đất tạm thời, chủ đầu tư có trách nhiệm phục hồi trả lại đất theo tình trạng ban đầu hoặc thỏa thuận chi trả bằng tiền để người sử dụng đất tự khôi phục lại theo tình trạng ban đầu.

CHƯƠNG III BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VỀ TÀI SẢN

Điều 18. Nguyên tắc bồi thường tài sản :

Áp dụng theo quy định tại Điều 18 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP.

Điều 19. Đơn giá xây dựng để tính bồi thường, hỗ trợ :

1- Áp dụng theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP.

2- Đối với nhà ở, công trình xây dựng khác được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương. Giá trị xây dựng mới của nhà, công trình được tính theo diện tích xây dựng của nhà, công trình nhân với đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành tại Quyết định số 118/2004/QĐ-UB ngày 28 tháng 4 năm 2004 về việc ban hành bảng giá chuẩn tối thiểu trị giá nhà và các loại kiến trúc khác để tính

lệ phí trước bạ nhà trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, nhân 1,1 lần (bao gồm 10% thuế giá trị gia tăng (VAT)) và các quyết định điều chỉnh, bổ sung có liên quan của Ủy ban nhân dân thành phố.

3- Đối với nhà ở, công trình của các cơ sở tôn giáo, được tính bồi thường, hỗ trợ theo đơn giá xây dựng mới quy định tại Quyết định số 118/2004/QĐ-UB ngày 28 tháng 4 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố nhân với hệ số 1,5 lần (bao gồm 10% thuế giá trị gia tăng (VAT)) đối với các hạng mục có kết cấu và kiến trúc phức tạp, tinh xảo ; các hạng mục công trình xây dựng dân dụng bình thường thì nhân 1,1 lần (bao gồm 10% thuế giá trị gia tăng (VAT)).

Điều 20. Bồi thường nhà ở, công trình và vật kiến trúc khác thuộc sở hữu của các hộ gia đình, cá nhân :

1- Áp dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 19 và Điều 20 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP.

2- Đối với nhà, công trình xây dựng hợp pháp hoặc có giấy tờ hợp lệ, được tính bồi thường bằng 100% đơn giá quy định tại Điều 19 của Quy định này.

3- Đối với nhà, công trình xây dựng không có giấy tờ hợp lệ:

3.1- Nhà, công trình xây dựng trên đất đủ điều kiện được bồi thường về đất theo quy định tại Điều 8 của Quy định này được bồi thường bằng 100% đơn giá.

3.2- Nhà, công trình xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường về đất 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 xây dựng trước ngày 22 tháng 4 năm 2002, được hỗ trợ bằng 80% đơn giá.

3.3- Nhà, công trình khác được xây dựng trước ngày 22 tháng 4 năm 2002 trên đất không đủ điều kiện được bồi thường về đất mà khi xây dựng đã vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố, cắm mốc và niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường – xã – thị trấn hoặc vi phạm hành lang bảo vệ công trình đã được cắm mốc thì không được bồi thường, được xét hỗ trợ không quá 40% đơn giá.

3.4- Nhà, công trình khác xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường mà khi xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thông báo không được phép xây dựng hoặc xây dựng từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 trở về sau 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.

4- Nhà, công trình 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.

5- Diện tích nhà để tính bồi thường là phần cấu trúc chính của căn nhà, không tính phần diện tích coi nói bằng vật liệu tạm.

6- Nhà, công trình 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, công trình 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 giải phóng mặt bằng của dự án xem xét, xác định mức hỗ trợ cụ thể từng trường hợp.

Trường hợp nhà kiên cố phải phá dỡ một phần, ranh giải tỏa cắt sàn và đã 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, công trình và vật kiến trúc khác sau khi đã chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ theo quy định thì chủ sử dụng phải bàn giao mặt bằng theo hiện trạng cho chủ đầu tư theo đúng thời gian đã cam kết. Trường hợp chủ đầu tư không có nhu cầu sử dụng công trình, vật kiến trúc trên đất đã bồi thường thì người bị thu hồi đất được sử dụng toàn bộ vật liệu phá dỡ.

Điều 21. Đối với nhà, 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 :

1- Hội đồng Bồi thường của dự án lập đơn giá cụ thể trên cơ sở vận dụng đơn giá kết cấu xây dựng nhà tương ứng quy định tại Điều 19 của Quy định này và xem xét, giải quyết mức hỗ trợ di dời như sau :

1.1- Đối với nhà, công trình xây dựng và sử dụng từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và phải di dời toàn bộ :

a) Hỗ trợ 80% trị giá nhà với diện tích theo hiện trạng xây dựng và đơn giá xây dựng theo quy định.

b) Hỗ trợ thêm không quá 30% trị giá đất ở với mức diện tích hỗ trợ theo diện tích xây dựng nhà nhưng không quá 40m²/hộ. Đơn giá đất ở để tính hỗ trợ áp dụng theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 9 của Quy định này, đối với trường hợp giải tỏa toàn bộ diện tích.

c) Được xem xét tái định cư hoặc tạm cư tại các căn hộ chung cư của dự án theo phương án tái bố trí do Hội đồng bồi thường của dự án thông qua và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

1.2- Đối với nhà, công trình xây dựng và sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 22 tháng 4 năm 2002 và phải di dời toàn bộ, không hỗ trợ về trị giá nhà và đất. Ủy ban nhân dân quận - huyện tổ chức cho các hộ tự thu xếp về nơi ở cũ và xem xét hỗ trợ một lần tiền để di dời về nơi ở cũ với mức không quá 10.000.000 đồng/hộ, mức hỗ trợ cụ thể do Hội đồng bồi thường của dự án thông qua và được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp đặc biệt hỗ trợ không quá 20.000.000 đồng/hộ.

1.3- Đối với nhà, công trình xây dựng không hợp pháp trên kênh, rạch mà chỉ giải tỏa một phần diện tích nhà, công trình trên kênh, rạch 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 một lần không quá 5.000.000 đồng/hộ.

1.4- Đối với nhà, công trình xây dựng từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 trở về sau: không xét hỗ trợ, phải tự di dời không điều kiện.

2- Các trường hợp đặc biệt khác Hội đồng bồi thường của dự án xem xét, thống nhất trình cấp có thẩm quyền giải quyết mức hỗ trợ di dời cụ thể từng trường hợp.

Điều 22. Đối với công trình, tài sản của các cơ quan, đơn vị Nhà nước và tổ chức khác đang sử dụng :

1- Áp dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 19 và Điều 25 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP:

2- Đối với nhà, xưởng, công trình kiến trúc khác của các doanh nghiệp và tổ chức khác có thể tháo rời và di chuyển 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 theo chi phí thực tế do Hội đồng Bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án xác định trên cơ sở dự toán theo đề nghị của tổ chức bị ảnh hưởng.

- Trường hợp di dời toàn bộ nhà, xưởng và công trình kiến trúc khác mà khi xây dựng có giấy tờ hợp lệ thì tính bồi thường theo mức thiệt hại thực tế (giá trị hiện có của nhà công trình bị thiệt hại) và được hỗ trợ thêm từ 10% đến 20% giá trị hiện có nhưng không thấp hơn 60% giá trị nhà, công trình đang sử dụng **và không quá 100% giá trị xây dựng mới** (nếu xây dựng dưới 1 năm) theo đơn giá quy định tại Điều 19 của Quy định này. Nếu chỉ phá dỡ một phần công trình thì được hỗ trợ thêm nhưng không quá 100% giá trị xây dựng mới tương ứng với phần kết cấu của hiện trạng phá dỡ để sửa chữa lại nhà, công trình. Nếu nhà, công trình không còn giá trị sử dụng thì không được bồi thường.

- Đối với nhà, xưởng, công trình xây dựng không có giấy tờ hợp lệ nhưng 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 22 tháng 4 năm 2002 thì tính hỗ trợ theo mức thiệt hại thực tế nhưng không quá 80% giá trị xây dựng mới. Trường hợp đã vi phạm, tính hỗ trợ không quá 40% giá trị xây dựng mới. Nếu xây dựng từ ngày 22 tháng 4 năm 2004 không xét hỗ trợ.

- Việc thu hồi vật tư thanh lý của nhà xưởng, vật kiến trúc khác sau khi Nhà nước đã bồi thường, hỗ trợ thiệt hại cho các hộ gia đình, cá nhân và các tổ chức bị thu hồi đất: giao Hội đồng bồi thường của dự án xem xét giải quyết theo nguyên tắc:

- Đối với những tài sản có giá trị thu hồi nhỏ (như nhà ở và các công trình kiến trúc của các hộ gia đình và cá nhân...) thì sau khi đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ chủ sử dụng phải tự tháo dỡ, bàn giao mặt bằng cho chủ dự án và được sử dụng toàn bộ vật liệu thu hồi sau khi phá dỡ.

- Đối với những tài sản có giá trị thu hồi lớn (như nhà xưởng, công trình xây dựng, trạm hạ thế điện ...) của các tổ chức, Hội đồng bồi thường của dự án lập phương án xử lý vật liệu thu hồi theo quy định, báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận – huyện quyết định. Trường hợp có vướng mắc thì báo cáo, đề xuất Sở Tài chính hoặc Hội đồng Thẩm định bồi thường giải phóng mặt bằng thành phố để có hướng dẫn thực hiện.

3- Trụ sở cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp, Trường học, Trạm y tế ... thuộc sở hữu Nhà nước chỉ bị thu hồi một phần diện tích đất và phá dỡ một phần công trình kiến trúc sẽ được chủ đầu tư và Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng 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 phải di dời toàn bộ:

- Nếu là dự án đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước thì không tính bồi thường, đơn vị bị ảnh hưởng lập phương án di dời đến trụ sở khác hoặc lập dự án xây dựng lại trụ sở nơi mới trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Nếu là dự án đầu tư bằng nguồn vốn không thuộc ngân sách Nhà nước thì tính bồi thường và nộp toàn bộ số tiền bồi thường vào ngân sách Nhà nước, đơn vị bị ảnh hưởng được bố trí trụ sở nơi khác hoặc lập dự án xây dựng lại trụ sở nơi mới trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4- 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 giải phóng mặt bằng của dự án báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện thông qua phương án bồi thường, hỗ trợ di dời, báo cáo Hội đồng Thẩm định bồi thường thành phố thẩm định và trình Giám đốc Sở Tài chính phê duyệt theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố.

5- 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 thì tự giải quyết chấm dứt hợp đồng với bên thuê, chỉ xem xét, giải quyết việc hỗ trợ (nếu có cơ sở) cho cơ quan, đơn vị và tổ chức khác được Nhà nước cho thuê nhà, công trình.

6- 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.

7- Việc thanh toán chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ về nhà xưởng, công trình xây dựng khác: Áp dụng theo quy định tại Điều 3 Quyết định số 74/2005/QĐ-TTg ngày 06 tháng 4 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc sử dụng tiền chuyển quyền sử dụng đất, tiền bán nhà xưởng và các công trình khác khi tổ chức kinh tế phải di dời trụ sở, cơ sở sản xuất, kinh doanh theo quy hoạch.

Điều 23. Bồi thường, hỗ trợ nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước :

1- Áp dụng theo quy định tại Điều 21 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và khoản 4 Phần III Thông tư số 116/2004/TT-BTC:

2- Mức giá để tính hỗ trợ:

2.1- Đơn giá đất ở để tính hỗ trợ áp dụng theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 9 của Quy định này.

2.2- Đơn giá xây dựng nhà để tính hỗ trợ áp dụng theo quy định tại Điều 19 của Quy định này.

3- Về diện tích để tính hỗ trợ:

3.1- Đối với diện tích nhà:

a) Diện tích nhà được tính hỗ trợ là số m² ghi trong quyết định tạm cấp, tạm giao hay hợp đồng thuê nhà hoặc giấy cấp nhà của cơ quan Nhà nước (do cơ quan, đơn vị quản lý căn nhà xác nhận). Đối với hộ gia đình ở chung cư, số m² tính hỗ trợ tương ứng với diện tích sàn sử dụng của mỗi hộ đang sử dụng, không tính diện tích hành lang, lối đi chung và diện tích lán chiếm.

b) 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 được bồi thường 100% giá trị xây dựng. Trường hợp tự cải tạo, xây dựng không phép không vi phạm quy hoạch và hành lang bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật thì được hỗ trợ bằng 80% giá trị xây dựng. Nếu đã vi phạm, thì có thể xét hỗ trợ không quá 40% giá trị xây dựng. Trường hợp cải tạo, xây dựng không phép từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 trở về sau không xét hỗ trợ.

3.2- Đối với diện tích đất:

a) Diện tích đất để tính hỗ trợ căn cứ vào diện tích ghi trong giấy tờ hợp pháp, hợp lệ (quyết định tạm cấp, tạm giao, giấy cấp nhà, hợp đồng thuê nhà (là diện tích cho thuê) của cơ quan có thẩm quyền).

b) Trường hợp quyết định của cơ quan có thẩm quyền tạm cấp, tạm giao, giấy cấp nhà, hợp đồng thuê nhà không ghi rõ diện tích khi cho thuê, hoặc trường hợp diện tích ghi trong quyết định tạm cấp, tạm giao, giấy cấp nhà, hợp đồng thuê nhà nhỏ hơn diện tích đang sử dụng thì cơ quan ký quyết định, ký hợp đồng cho thuê phải xác định lại diện tích cụ thể để làm cơ sở tính hỗ trợ với mức diện tích theo thực tế sử dụng được xác nhận có nguồn gốc không lấn chiếm, nhưng không lớn hơn hạn mức đất ở quy định, phần diện tích ngoài hạn mức quy định (nếu có) không xét hỗ trợ.

c) Trường hợp diện tích ghi trong quyết định của cơ quan có thẩm quyền tạm cấp, tạm giao, giấy cấp nhà, hợp đồng thuê nhà lớn hơn hạn mức đất ở quy định (áp dụng mức thu tiền sử dụng đất theo quy định tại mục b, khoản 3, Điều 8 của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ):

+ Đối với phần diện tích trong hạn mức đất ở theo quy định: tính hỗ trợ theo mức quy định tại khoản 2 Điều này.

+ Đối với phần diện tích ngoài hạn mức đất ở theo quy định: tính hỗ trợ như phần diện tích trong hạn mức và trừ đi 100% tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định (theo đơn giá đất quy định tại Quyết định số 316/2004/QĐ-UB ngày 24 tháng 12 năm 2004 và các văn bản điều chỉnh, bổ sung có liên quan của Ủy ban nhân dân thành phố).

d) Đối với nhà chung cư, nhà ở tập thể nhiều hộ nhiều tầng diện tích được tính bồi thường theo quy định tại điểm a nêu trên. Mức giá để tính hỗ trợ về nhà và đất 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 tổ chức bồi thường, hỗ trợ. Tổng mức hỗ trợ về giá trị đất của các tầng nhà có thể lớn hơn đơn giá đất ở để tính hỗ trợ khi phân bổ hệ số giá đất cho các tầng (không phân biệt nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước hay sở hữu tư nhân). Cụ thể như sau:

Nhà chung cư	Hệ số tầng				
	Tầng 1 (trệt)	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Từ tầng 5 trở lên
2 tầng	0,7	0,4			
3 tầng	0,7	0,4	0,3		
4 tầng	0,7	0,4	0,3	0,25	
Từ 5 tầng trở lên	0,65	0,4	0,3	0,25	0,2

- Sau khi phân bổ hệ số giá đất cho các tầng như nêu trên phải đảm bảo mức giá để tính hỗ trợ về nhà và đất không cao hơn giá thực tế chuyển nhượng các căn hộ ở các tầng có vị trí tương ứng và không cao hơn giá mua các căn hộ kinh doanh có diện tích, vị trí các tầng tương ứng nơi cũ trên cùng địa bàn.

- Đối với khu vực có giá đất cao hơn (địa bàn quận 1, quận 3, quận 4, quận 5, quận 6, quận 10, quận 11) thì khi phân bổ hệ số giá đất cho các tầng nêu trên Ủy ban nhân dân quận – huyện phải trao đổi thống nhất với Sở Tài chính thành phố hoặc Hội đồng thẩm định đền bù thành phố trước khi áp dụng.

đ) Đối với phần diện tích nằm trong lộ giới của nhà thuộc sở hữu Nhà nước không cho thuê ở: không tính hỗ trợ. Trường hợp đặc biệt do Hội đồng bồi thường của dự án xem xét, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện giải quyết cụ thể từng trường hợp.

e) Đối với nhà thuộc sở hữu tư nhân có nguồn gốc là nhà thuộc sở hữu Nhà nước (đã hóa giá):

e.1) 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.

e.2) 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.

+ Trường hợp đặc biệt do Hội đồng Bồi thường của dự án xem xét, giải quyết cụ thể từng trường hợp.

4- Trường hợp hộ gia đình có nhu cầu thì được mua căn hộ chung cư theo giá bán tái định cư.

5- Nhà thuộc sở hữu Nhà nước bị thu hồi một phần đất ở, nhà ở và phần diện tích còn lại được tiếp tục sử dụng để ở thì người đang sử dụng không được bồi thường phần diện tích nhà bị phá dỡ, và đất bị thu hồi một phần. Nếu phần diện tích đất bị thu hồi một phần có giấy tờ hợp lệ thì được tính hỗ trợ về đất như trường hợp bị thu hồi toàn bộ nhà ở theo quy định tại Điều này. Riêng phần giá trị xây dựng nhà bị phá dỡ được tính hỗ trợ bằng 100% đơn giá xây dựng mới để chủ hộ tự xây dựng lại tương đương với phần hiện trạng kết cấu xây dựng bị phá dỡ hoặc cơ quan quản lý căn nhà bị phá dỡ lập dự toán, xây dựng lại mặt tiền nhà (hoặc hông nhà, phía sau nhà, ...) theo kết cấu phần hiện trạng bị phá dỡ.

6- Các hộ gia đình và cá nhân đang sử dụng nhà thuộc sở hữu Nhà nước nay phải di chuyển (di chuyển tự lo chỗ ở mới hoặc di chuyển đến chỗ thuê mới của Nhà nước) được hưởng các khoản hỗ trợ về nhà và đất theo quy định tại Điều này và các khoản hỗ trợ khác theo quy định tại Điều 28 của Quy định này.

7- Nhà thuộc sở hữu Nhà nước hoặc do nguồn vốn ngân sách Nhà nước tạo lập bị chiếm dụng thì Hội đồng bồi thường và giải phóng mặt bằng của dự án báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện hoặc Ủy ban nhân dân thành phố ra quyết định thu hồi không điều kiện.

8- Về hỗ trợ đối với trường hợp nhà ở có nguồn gốc do các đơn vị, tổ chức bố trí để ở sai thẩm quyền, sai công năng, không đúng mục đích sử dụng đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê nhà, đất:

8.1- Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với trường hợp bị thu hồi toàn bộ:

a) Đối với người đang sử dụng nhà do các cơ quan, đơn vị, tổ chức khác quản lý căn nhà đó bố trí vào ở không đúng thẩm quyền (có quyết định tạm cấp, tạm giao) trước ngày 17 tháng 5 năm 1995 (ngày Bộ Tài chính ban hành Quyết định số 399TC/QLCS về ban hành quy chế quản lý và sử dụng nhà làm việc của các cơ quan hành chính sự nghiệp) không thuộc diện chiếm dụng, chưa được Nhà nước cấp nhà ở, đất ở nơi khác, hoặc chưa được mua nhà theo quy định tại Nghị định 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ, thì tùy theo nhu cầu của

người đang sử dụng nhà mà họ được hỗ trợ giải quyết theo một trong hai phương thức sau:

a.1) Di chuyển đến một căn hộ chung cư khác theo sự sắp xếp của Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng dự án và được thuê nhà với giá thuê được tính trên cơ sở khấu hao 30 năm hoặc mua một căn hộ chung cư theo giá tái định cư do Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

Trường hợp hộ dân được phép cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới lại nhà hoặc được bố trí đất và tự xây dựng nhà, nếu chọn phương thức mua hoặc thuê căn hộ chung cư thì vẫn được tính bồi thường, hỗ trợ đối với nhà, công trình kiến trúc khác cho hộ đó theo mức giá quy định tại khoản 8 này.

a.2) Trường hợp người đang sử dụng nhà chấp nhận tự di chuyển, không yêu cầu thuê hoặc mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước, thì được hỗ trợ một lần tiền về giá trị đất ở và nhà ở để tạo lập nơi ở mới như sau:

a.2.1) Nhà sử dụng riêng biệt (không phải nhà sử dụng chung nhiều tầng, nhiều hộ):

- Về đất : Mức giá để tính hỗ trợ bằng 60% đơn giá đất ở để tính bồi thường, hỗ trợ đất ở có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất ở của tư nhân có cùng vị trí được quy định tại phương án bồi thường của dự án đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ Diện tích để tính hỗ trợ là diện tích ghi trong quyết định tạm cấp, tạm giao hay hợp đồng thuê nhà, giấy cấp nhà nhưng không quá 80m²/hộ.

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

- Về vật kiến trúc: Mức giá để tính hỗ trợ bằng 60% đơn giá xây dựng quy định tại Điều 19 của Quy định này.

a.2.2) Nhà ở nhiều tầng, nhiều hộ:

- Về đất: Mức giá để tính hỗ trợ bằng 60% đơn giá đất ở để tính bồi thường, hỗ trợ và phân bổ hệ số giá theo tầng (theo quy định tại điểm d, mục 3.2, khoản 3 Điều này).

- Về vật kiến trúc : Mức giá để tính hỗ trợ bằng 60% đơn giá xây dựng quy định tại Điều 19 của Quy định này.

Số m² sàn sử dụng để tính hỗ trợ về giá trị đất và giá trị nhà tính theo diện tích sàn nhà của mỗi hộ đang sử dụng, không tính diện tích hành lang, ban công, lối đi chung và diện tích lán chiếm.

a.2.3) Trường hợp hộ dân được bố trí đất sau đó tự xây dựng nhà:

- Về đất: Hỗ trợ như trường hợp nhà sử dụng riêng biệt quy định tại điểm a.1 nêu trên.

- Về vật kiến trúc : Mức giá để tính bồi thường bằng 100% đơn giá xây dựng quy định tại Điều 19 của Quy định này. Diện tích sàn sử dụng để tính hỗ trợ về giá trị nhà là phần diện tích sàn sử dụng xây dựng trên phần diện tích đất được tính hỗ trợ theo quy định.

a.2.4) Trường hợp hộ dân đã tự cải tạo nâng cấp, xây dựng mới, tăng thêm diện tích nhà:

- Được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hoặc Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức khác quản lý căn nhà đó cho phép thì mức giá để tính bồi thường bằng 100% đơn giá xây dựng quy định tại Điều 19 của Quy định này.

- Trường hợp tự cải tạo, xây dựng không phép:

+ Trước ngày 17 tháng 5 năm 1995: Mức giá để tính hỗ trợ bằng 40% đơn giá xây dựng mới.

+ Từ ngày 17 tháng 5 năm 1995 đến trước ngày 22 tháng 4 năm 2002: Mức giá để tính hỗ trợ bằng 30% đơn giá xây dựng mới.

+ Từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 trở về sau: Không xét hỗ trợ và phải tháo dỡ không điều kiện.

+ Phần diện tích tự xây dựng lấn chiếm thêm không được tính hỗ trợ về đất.

b) Người đang sử dụng nhà do các cơ quan, đơn vị, tổ chức khác quản lý căn nhà đó bố trí vào ở không đúng thẩm quyền (có quyết định tạm cấp, tạm giao) từ ngày 17 tháng 5 năm 1995 (ngày Bộ Tài chính ban hành Quyết định số 399TC/QLCS về ban hành quy chế quản lý và sử dụng nhà làm việc của các cơ quan hành chính sự nghiệp) đến trước ngày 22 tháng 4 năm 2002 (ngày Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Chỉ thị số 08/2002/CT-UB), không thuộc diện chiếm dụng, chưa được Nhà nước cấp nhà ở, đất ở nơi khác, hoặc chưa được mua nhà theo quy định tại Nghị định 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ, thì tùy theo nhu cầu của người đang sử dụng nhà mà họ được hỗ trợ giải quyết nhà ở theo một trong hai hướng sau :

b.1) Di chuyển đến một căn hộ chung cư khác theo sự sắp xếp của Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng dự án và được thuê nhà với giá thuê được tính trên cơ sở khấu hao 30 năm hoặc mua một căn hộ chung cư theo giá tái định cư do Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

Trường hợp hộ dân được phép cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới lại nhà hoặc được bố trí đất và tự xây dựng nhà, nếu chọn phương thức mua hoặc thuê căn hộ chung cư thì vẫn được tính bồi thường, hỗ trợ đối với nhà, công trình kiến trúc khác cho hộ đó theo mức giá quy định tại khoản 8 này.

b.2) Trường hợp người đang sử dụng nhà chấp thuận tự di chuyển, không yêu cầu thuê hoặc mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước, được hỗ trợ một lần tiền về giá trị đất ở và nhà ở để tạo lập nơi ở mới như sau :

b.2.1) Nhà sử dụng riêng biệt (không phải nhà sử dụng chung nhiều tầng, nhiều hộ):

- Về đất: Mức giá để tính hỗ trợ bằng 50% đơn giá đất ở để tính bồi thường, hỗ trợ đất ở có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất ở của tư nhân có cùng vị trí quy định tại phương án bồi thường của dự án đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ Diện tích để tính hỗ trợ là diện tích ghi trong quyết định tạm cấp, tạm giao hay hợp đồng thuê nhà, giấy cấp nhà nhưng không quá 80m²/hộ.

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

- Về vật kiến trúc: Mức giá để tính hỗ trợ bằng 50% đơn giá xây dựng quy định tại Điều 19 của Quy định này.

b.2.2) Nhà ở nhiều tầng, nhiều hộ:

- Về đất: Mức giá để tính hỗ trợ bằng 50% đơn giá đất ở để tính bồi thường, hỗ trợ và phân bổ hệ số giá theo tầng (theo quy định tại điểm d, mục 3.2, khoản 3 Điều này).

- Về vật kiến trúc: Mức giá để tính hỗ trợ bằng 50% đơn giá xây dựng quy định tại Điều 19 của Quy định này.

Số m² sàn sử dụng để tính hỗ trợ về giá trị đất và giá trị nhà tính theo diện tích sàn nhà của mỗi hộ đang sử dụng, không tính diện tích hành lang, ban công, lối đi chung và diện tích lán chiếm.

b.2.3) Trường hợp hộ dân được bố trí đất sau đó tự xây dựng nhà:

- Về đất: Hỗ trợ như trường hợp nhà sử dụng riêng biệt quy định tại điểm a.1 nêu trên.

- Về vật kiến trúc: Mức giá để bồi thường bằng 100% đơn giá xây dựng quy định tại Điều 19 của Quy định này. Diện tích sàn sử dụng để tính hỗ trợ về giá trị nhà là phần diện tích sàn sử dụng xây dựng trên phần diện tích đất được tính hỗ trợ quy định.

b.2.4) Trường hợp hộ dân đã tự cải tạo nâng cấp, xây dựng mới, tăng thêm diện tích nhà:

- Nếu đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hoặc thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức khác quản lý căn nhà đó cho phép thì mức giá để tính bồi thường bằng 100% đơn giá xây dựng quy định tại Điều 19 của Quy định này.

- Trường hợp tự cải tạo, xây dựng không phép:

+ Từ ngày 17 tháng 5 năm 1995 đến trước ngày 22 tháng 4 năm 2002: Mức giá để tính hỗ trợ bằng 20% đơn giá xây dựng.

+ Từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 trở về sau: Không xét hỗ trợ và phải tháo dỡ không điều kiện.

+ Phần diện tích tự xây dựng lấn chiếm thêm không được tính hỗ trợ về đất.

c) Các hộ tự lấn chiếm và xây dựng trái phép, hoặc chiếm dụng phòng, công trình để làm nhà ở:

- Phải tự di dời về nơi ở cũ không điều kiện và tùy trường hợp được giải quyết trợ cấp một khoản tiền di dời, mức cụ thể do Hội đồng Bồi thường của dự án xem xét, quyết định nhưng tối đa không quá 10.000.000 đồng/hộ.

- Phần giá trị nhà tự xây dựng trước ngày 17 tháng 5 năm 1995 thì được hỗ trợ 70% giá trị xây dựng; nếu xây dựng từ ngày 17 tháng 5 năm 1995 đến trước ngày 22 tháng 4 năm 2002 được xét hỗ trợ bằng 40% giá trị xây dựng; nếu xây dựng từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 trở về sau thì không được xét hỗ trợ và phải tháo dỡ không điều kiện.

8.2- Bồi thường, hỗ trợ thiệt hại về nhà, đất và tái định cư đối với nhà, đất bị thu hồi một phần diện tích:

a) Đối với phần diện tích nhà, đất do các cơ quan đơn vị, tổ chức khác quản lý căn nhà đó bố trí vào ở không đúng thẩm quyền: không xét hỗ trợ về nhà và đất cho người đang sử dụng. Các cơ quan, đơn vị, tổ chức trước đây bố trí nhà ở cho các hộ này thì nay phải chịu trách nhiệm về việc sắp xếp, bố trí lại nơi ở cho các hộ sau khi giải tỏa, thu hồi một phần diện tích. Trường hợp đặc biệt, do Hội đồng bồi thường của dự án xem xét, giải quyết cụ thể từng trường hợp về mức hỗ trợ di dời.

b) Đối với phần diện tích nhà, đất do các hộ tự cải tạo nâng cấp, xây dựng mới, tăng thêm diện tích nhà; hoặc các hộ tự lấn chiếm và xây dựng trái phép, hoặc chiếm dụng phòng công trình để làm nhà ở: giải quyết như trường hợp bị thu hồi toàn bộ quy định tại tiết a.2.4; b.2.4 và điểm c khoản 8 này.

8.3- Về các khoản hỗ trợ khác và bồi thường tài sản khác: thực hiện theo quy định tại Quy định này

Điều 24- Bồi thường tài sản khác.

1- Nhà có hệ thống điện thoại, đồng hồ nước, đồng hồ điện (thuê bao), giếng nước được bồi thường:

- Điện thoại (thuê bao): bồi thường theo mức giá lắp đặt mới hoặc chi phí di dời do cơ quan Bưu điện Thành phố thực hiện.

- Đồng hồ điện chính (thuê bao): bồi thường theo mức giá lắp đặt mới hoặc chi phí di dời do cơ quan Điện lực thực hiện.

- Đồng hồ điện phụ (câu lại): theo chi phí thực tế.

- 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 (câu lại): theo chi phí thực tế.
- Giếng nước khoan, giếng nước đào thủ công: bồi thường theo chi phí thực tế tại địa bàn.

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

2- Bồi thường chi phí bốc mộ và hỗ trợ chi phí cải táng (Điều 22 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP):

- Mộ đất : 1.500.000 đồng/mộ - 2.000.000 đồng/mộ.
 - Mộ xây thường, đá ong: 2.500.000 đồng/mộ - 3.000.000 đồng/mộ.
 - Mộ xây bán kiên cố : 3.500.000 đồng/mộ - 4.000.000 đồng/mộ.
 - Mộ xây kiên cố : 5.000.000 đồng/mộ - 6.000.000 đồng/mộ.
 - Mộ cốt cải táng : 500.000 đồng/mộ - 1.000.000 đồng/mộ.
- Đối với mộ chôn phân tán trong đất khuôn viên của hộ gia đình, trên đất nông nghiệp 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 đất khi cải táng là 2.000.000 đồng/mộ.
- Đất mộ trong khu vực nghĩa trang, nghĩa địa hiện hữu áp dụng theo giá đất phi nông nghiệp quy định tại mục 2.2, khoản 2, Điều 12 của Quy định này nhưng không thấp hơn 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 giải quyết.
- Đối với mộ vắng chủ hoặc vô chủ thì chủ đầu tư hợp đồng với đơn vị phục vụ mai táng của địa phương tổ chức bốc mộ, cải táng (sau thời hạn của Thông báo bốc mộ).

Điều 25. Đối với cây trồng, hoa màu và vật nuôi :

1- Áp dụng theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và khoản 5 Phần III Thông tư số 116/2004/TT-BTC:

2- 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. Tùy theo đặc điểm tình hình thực tế của từng loại cây trồng ở vùng chuyên canh trên địa bàn quận - huyện, được tính tăng thêm không quá 02 lần khung giá chuẩn. Trường hợp đặc biệt, Hội đồng Bồi thường của dự án xem xét, thống nhất báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện giải quyết phù hợp với tình hình thực tế tại địa bàn. Nếu còn vướng mắc thì Ủy ban nhân dân quận - huyện trao đổi với Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn để thống nhất thực hiện.

3- 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.

Điều 26. Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật (đèn đường, đường điện, cáp điện thoại, đường cấp thoát nước ...):

Áp dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP: Lập phương án di dời cho từng trường hợp, phương án di dời do đơn vị quản lý trực tiếp công trình đó lập, theo định mức kinh tế kỹ thuật chuyên ngành, thông qua cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định. Mức bồi thường thiệt hại di dời bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với công trình bị phá dỡ; nếu công trình không còn sử dụng thì không được bồi thường.

Điều 27. Bồi thường cho người lao động do ngừng việc :

Áp dụng theo quy định tại Điều 26 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP:

1- Tổ chức kinh tế, hộ sản xuất kinh doanh có đăng ký kinh doanh, có thuê lao động theo hợp đồng lao động, bị ngừng sản xuất kinh doanh khi Nhà nước thu hồi toàn bộ đất thì người lao động được áp dụng bồi thường theo chế độ trợ cấp ngừng việc quy định tại khoản 3 Điều 62 của Bộ luật Lao động; đối tượng được bồi thường là người lao động quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 27 của Bộ luật Lao động trong thời gian 03 tháng. Trường hợp cá biệt do thời gian ngừng sản xuất, kinh doanh kéo dài hơn 03 tháng thì được tính tối đa không quá 06 tháng.

2- Đối tượng được bồi thường là người lao động có ký hợp đồng lao động không xác định thời hạn hoặc hợp đồng lao động xác định thời hạn có thời điểm chấm dứt hiệu lực của hợp đồng trong khoảng thời gian từ đủ 12 tháng đến 36 tháng. Không áp dụng cho đối tượng lao động có hợp đồng lao động theo mùa vụ hoặc theo một công việc nhất định có thời hạn dưới 12 tháng.

3- Mức bồi thường theo chế độ trợ cấp ngừng việc tính không quá 70% tiền lương thực tế và không thấp hơn mức lương tối thiểu theo quy định của Nhà nước. (Tiền lương thực tế được tính bình quân của 06 tháng liền kề)

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 hoặc đại diện Hội đồng bồi thường của dự án nếu doanh nghiệp chưa có tổ chức Công đoàn.

**CHƯƠNG IV
CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ**

Điều 28. Hỗ trợ di chuyển :

Áp dụng theo quy định tại Điều 27 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP:

1- Đối với hộ dân cư: Trường hợp di chuyển trong thành phố 3.000.000 đồng/hộ. Riêng nhà cấp 4, nhà tạm 2.000.000 đồng/hộ. Trường hợp di chuyển sang tỉnh, thành phố khác mức hỗ trợ không quá 5.000.000 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- Đối với Cơ quan, đơn vị và tổ chức khác: hỗ trợ theo khối lượng và chi phí thực tế di chuyển, do Hội đồng Bồi thường của dự án xem xét, giải quyết mức hỗ trợ cụ thể cho từng trường hợp.

3- Người bị thu hồi đất ở, không còn chỗ ở khác; trong thời gian chờ tạo lập chỗ ở mới (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 tại khoản 5, Điều 37 của Quy định này.

Điều 29. Hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất :

Áp dụng theo quy định tại Điều 28 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP:

1- Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, khi Nhà nước thu hồi trên 30% diện tích đất nông nghiệp trồng cây hàng năm được giao, được hỗ trợ ổn định đời sống 500.000 đồng cho mỗi nhân khẩu nếu không phải di chuyển chỗ ở đến nơi khác và hỗ trợ 1.000.000 đồng cho mỗi nhân khẩu có tên trong hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú dài hạn (có cư ngụ thường xuyên) tại căn nhà phải di chuyển đến nơi khác.

Trường hợp bị thu hồi trên 30% diện tích đất nông nghiệp trồng cây lâu năm được hỗ trợ gấp đôi mức hỗ trợ nêu trên.

2- Khi Nhà nước thu hồi 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 toàn bộ thì được hỗ trợ:

2.1- Đối với tổ chức kinh tế:

Hỗ trợ bằng 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.

2.2- Đối với hộ đang sản xuất kinh doanh:

- Hộ có doanh thu dưới 2.000.000 đồng/tháng: hỗ trợ một lần 1.000.000 đồng/hộ.

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

- Hộ có doanh thu từ 4.000.000 đồng/tháng đến dưới 6.000.000 đồng/tháng: hỗ trợ một lần 3.000.000 đồng/hộ.

- Hộ có doanh thu từ 6.000.000 đồng/tháng đến dưới 8.000.000 đồng/tháng: hỗ trợ một lần 5.000.000 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 6.000.000 đồng/hộ.

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

2.3- Việc tính hỗ trợ như sau:

a) Đối với các hộ kinh doanh có giấy phép hoặc có đăng ký kinh doanh còn hiệu lực bị thu hồi toàn bộ đất ở, nhà ở, gây ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh và có thực hiện nghĩa vụ thuế thì tùy quy mô kinh doanh (doanh thu hoặc thu nhập sau thuế) được hỗ trợ bằng 100% mức hỗ trợ theo quy định tại mục 2.2, Khoản này.

b) Đối với các hộ kinh doanh có giấy phép hoặc có đăng ký kinh doanh còn hiệu lực bị thu hồi một phần đất ở, nhà ở, gây ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh và có thực hiện nghĩa vụ thuế thì tùy quy mô kinh doanh (doanh thu hoặc thu nhập sau thuế) được hỗ trợ bằng 50% mức hỗ trợ theo quy định tại mục 2.2, Khoản này.

c) Đối với các hộ kinh doanh không có giấy phép cũng không có đăng ký kinh doanh bị thu hồi toàn bộ đất ở, nhà ở, gây ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh nhưng có thực hiện nghĩa vụ thuế thì tùy quy mô kinh doanh (doanh thu hoặc thu nhập sau thuế) được hỗ trợ bằng 50% mức hỗ trợ theo quy định tại mục 2.2, Khoản này.

d) Đối với các hộ kinh doanh không có giấy phép cũng không có đăng ký kinh doanh bị thu hồi một phần đất ở, nhà ở, gây ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh nhưng có thực hiện nghĩa vụ thuế thì tùy quy mô kinh doanh (doanh thu hoặc thu nhập sau thuế) được hỗ trợ bằng 25% mức hỗ trợ theo quy định tại mục 2.2, Khoản này.

Điều 30. Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm :

Áp dụng theo quy định tại Điều 29 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP:

1- Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi bị thu hồi trên 30% diện tích đất sản xuất nông nghiệp thì được hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp cho người trong độ tuổi lao động; mức hỗ trợ không quá 2.000.000 đồng/lao động (hỗ trợ cho số lao động nông nghiệp trong độ tuổi có tên trong hộ khẩu của hộ đó).

2- Việc hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp được thực hiện chủ yếu bằng hình thức cho đi học nghề tại các cơ sở dạy nghề.

Điều 31- 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), hỗ trợ thêm cho mỗi hộ gia đình:

1- Bà Mẹ Việt Nam Anh hùng, Anh hùng Lực lượng Vũ trang nhân dân, Anh hùng Lao động: 5.000.000 đồng/hộ.

2- Thương binh, gia đình Liệt sĩ (cha mẹ, vợ, chồng, con là Liệt sĩ): 3.000.000đồng/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: 1.000.000 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 32. Thương: Đối với các chủ sử dụng đất bị thu hồi toàn bộ 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 đãi trong chính sách tái định cư của dự án và được khen thưởng bằng tiền với mức 5.000.000 đồng/hộ. Trường hợp chỉ thu hồi một phần diện tích thì tính bằng 50% mức thưởng của trường hợp thu hồi toàn bộ đất.

Điều 33. Đối với các hộ có nhà ở, đất ở bị thu hồi (không thuộc diện lấn chiếm) và phải di chuyển toàn bộ, đủ điều kiện tái định cư nhưng có yêu cầu tự lo nơi ở mới, không có yêu cầu vào khu tái định cư của dự án: được tính hỗ trợ thêm 20% trên tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất ở của hộ đó được nhận. Nếu sau khi được cộng hỗ trợ thêm 20% mà tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ về đất ở của hộ đó:

- Thấp hơn 40.000.000 đồng/hộ đối với địa bàn quận 1, quận 3, quận 5 thì chủ đầu tư hỗ trợ bổ sung cho đủ 40.000.000 đồng/hộ.

- Thấp hơn 35.000.000 đồng/hộ đối với địa bàn quận 4, quận 6, quận 8, quận 10, quận 11, quận Phú Nhuận, quận Tân Bình, quận Bình Thạnh và quận Gò Vấp thì chủ đầu tư hỗ trợ bổ sung cho đủ 35.000.000 đồng/hộ.

- Thấp hơn 30.000.000 đồng/hộ đối với địa bàn quận 2, quận 7, quận 9, quận 12, quận Thủ Đức, quận Bình Tân và quận Tân Phú thì chủ đầu tư hỗ trợ bổ sung cho đủ 30.000.000 đồng/hộ.

- Thấp hơn 25.000.000 đồng/hộ đối với địa bàn các huyện Bình Chánh, Củ Chi, Hóc Môn, Cần Giờ và huyện Nhà Bè thì chủ đầu tư hỗ trợ bổ sung cho đủ 25.000.000 đồng/hộ.

Điều 34. Các trường hợp sử dụng đất ở có nguồn gốc lấn chiếm bị thu hồi và phải di dời, được xem xét hỗ trợ thêm chi phí di chuyển nhà và chi phí ổn định đời sống (quy định tại Điều 28 và khoản 1, Điều 29 của Quy định này).

Điều 35. Đối với các hộ có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn khi bị thu hồi đất, sẽ được Hội đồng Bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án xem xét thống nhất trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện, giải quyết cụ thể các mức hỗ trợ đặc biệt cho từng trường hợp để bảo đảm ổn định đời sống và sản xuất cho người bị thu hồi đất.

Điều 36. Bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất công ích của xã, phường, thị trấn :

Áp dụng theo quy định tại Điều 31 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP.

1- Trường hợp đất thu hồi thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn hoặc do Nhà nước trực tiếp quản lý (đất công trình công cộng, đất nông nghiệp, đất kênh rạch tự nhiên, đất kênh, mương thủy lợi, ...) thì được bồi thường, hỗ trợ theo mức giá đất cùng loại để tính bồi thường quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 9

của Quy định này. Số tiền hỗ trợ này được nộp vào ngân sách Nhà nước (Kho Bạc Nhà nước quận - huyện hoặc Kho Bạc Nhà nước thành phố) và được ưu tiên đưa vào dự toán ngân sách hàng năm của xã, phường, thị trấn để đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng, sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn đối với đất thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn hoặc hoán đổi đất theo tỷ lệ để phục vụ cho người tái định cư của các dự án công ích.

2- Đối với các dự án đầu tư bằng nguồn vốn thuộc ngân sách thành phố hoặc ngân sách quận – huyện thì không phải tính hỗ trợ khi thu hồi đất công ích của xã, phường, thị trấn quản lý; các dự án khác phải tính hỗ trợ theo quy định tại khoản 1, Điều này.

CHƯƠNG V TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 37. Về tổ chức tái định cư :

1- Áp dụng theo quy định tại Điều 33 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP.

- Các khu tái định cư phải được xây dựng hoàn chỉnh trước theo quy hoạch thiết kế được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Phương án tái bố trí lại nhà ở, đất ở cho những người bị ảnh hưởng phải được xác định và công bố trước, phù hợp với tiến độ giải phóng mặt bằng của dự án. Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện phối hợp với các cơ quan chức năng của thành phố có trách nhiệm lập quy hoạch, kế hoạch xây dựng các khu tái định cư cho các dự án đầu tư trên địa bàn quận - huyện.

- Hội đồng bồi thường của dự án phối hợp với chủ đầu tư lập kế hoạch và Phương án tái bố trí cụ thể khi báo cáo thẩm định, trình duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo trình tự quy định theo các nội dung sau:

- Xác định địa điểm, vị trí, quy mô quỹ đất, quỹ nhà tái định cư, thiết kế loại hình và diện tích từng lô đất, căn hộ, giá nhà ở, đất ở tái định cư của dự án.

2- Đối tượng, điều kiện tái định cư:

2.1- Việc tái định cư được áp dụng cho các trường hợp chủ sử dụng nhà ở, đất ở bị thu hồi và phải di chuyển toàn bộ đến nơi khác, có giấy tờ hợp pháp hoặc không có giấy tờ hợp pháp về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nhưng đủ điều kiện được bồi thường về đất ở (theo quy định tại Điều 8 của Quy định này), có yêu cầu tái định cư, thì được bố trí một căn hộ chung cư hoặc một lô nền đất ở khu tái định cư của dự án.

2.2- Đối với đất ở không đủ điều kiện được bồi thường về đất (theo quy định tại Điều 7 của Quy định này), có nhà ở và đất ở đang sử dụng, bị thu hồi nay phải di chuyển toàn bộ đến nơi khác và chỉ được hỗ trợ về đất, có thời điểm sử dụng đất từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 nếu không còn nơi ở nào khác và có hộ khẩu gốc tại thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu tái định cư được xem xét giải quyết như sau:

a) Trường hợp sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993:

a.1) Đối với hộ có hộ khẩu thành phố hoặc diện KT3 (nhưng có hộ khẩu gốc thành phố) thì được bố trí tái định cư bằng căn hộ chung cư theo giá bán tái định cư.

a.2) Đối với các hộ (thuộc diện KT3) không có hộ khẩu gốc thành phố nhưng đủ điều kiện để xét cho nhập hộ khẩu tại thành phố theo quy định và được cơ quan Công an xác nhận, được giải quyết tái định cư bằng căn hộ chung cư theo giá không kinh doanh (là giá bán cao hơn giá tái định cư, đảm bảo bù đắp và tái tạo chi phí đầu tư xây dựng chung cư hoặc chi phí đã mua lại quỹ nhà tái định cư).

b) Trường hợp sử dụng đất ở có nguồn gốc lấn chiếm, sử dụng không hợp pháp từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 22 tháng 4 năm 2002: không được xét tái định cư.

2.3- Các trường hợp sử dụng đất ở có nguồn gốc lấn chiếm, sử dụng không hợp pháp từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 trở về sau: không xét hỗ trợ, phải di dời không điều kiện.

2.4- Các trường hợp đặc biệt khác, Hội đồng bồi thường thiệt hại giải phóng mặt bằng của dự án sẽ xem xét cụ thể từng trường hợp về yêu cầu tái định cư trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để thực hiện.

3- Phương thức tái định cư:

3.1- Về phương thức tái định cư được thực hiện theo quy định tại mục 8.1, khoản 8 Điều 13 của Quy định này.

- Giá bán nhà ở, đất ở tái định cư được cân đối với giá đất ở để tính bồi thường nơi cũ, đảm bảo cho người bị thu hồi đất có được chỗ ở mới tốt hơn nơi cũ.

3.2- Hội đồng Bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án chịu trách nhiệm thông báo công khai Phương án tái định cư của dự án (sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt) để các hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng cân nhắc, quyết định việc lựa chọn phương thức, địa điểm, vị trí, loại hình, diện tích, giá trị nhà ở, đất ở ... tại các khu tái định cư của dự án.

4- Chính sách hỗ trợ tại các khu tái định cư:

4.1- Giá căn hộ chung cư hoặc giá đất nền tại khu tái định cư phục vụ tái định cư của dự án không tính các khoản chi phí như sau:

- Đối tượng được tái định cư không phải nộp tiền sử dụng đất, nghĩa vụ này do chủ đầu tư thực hiện (nếu phải nộp).

- Nhà nước hoặc chủ đầu tư hỗ trợ một phần chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng xã hội (Trạm Y tế, Trường học, chợ, nhà trẻ, công viên, ...) và hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước, ...) thông qua giá bán nhà, đất phục vụ tái định cư.

- Chủ đầu tư phối hợp với Ủy ban nhân dân quận - huyện tạo mọi điều kiện thuận lợi nhất để các hộ tái định cư sớm ổn định cuộc sống.

4.2- Người được bố trí nhà ở, đất ở tái định cư, không phải nộp các khoản tiền và lệ phí có liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Các khoản chi phí này do chủ đầu tư chịu.

5- Bố trí tạm cư:

Trường hợp chủ đầu tư chưa tổ chức tái định cư được, nhưng do yêu cầu sớm giải phóng mặt bằng để thi công thì các hộ thuộc diện tái định cư sẽ được bố trí vào khu tạm cư do chủ đầu tư xây dựng hoặc thuê của đơn vị khác (Chủ đầu tư chịu chi phí thuê). Trường hợp các hộ này tự thu xếp nơi tạm cư thì Chủ đầu tư chỉ hỗ trợ chi phí thuê nhà tạm cư theo mức như sau:

5.1- Mức hỗ trợ chi phí thuê nhà tạm cư được áp dụng tùy theo khu vực, cụ thể:

a) Khu vực 1: Quận 1, quận 3, quận 5. Mức hỗ trợ chi phí thuê nhà tạm cư là:

+ Đối với hộ có từ 04 nhân khẩu trở xuống: 1.400.000 đồng/hộ/tháng.

+ Đối với hộ có từ 05 nhân khẩu trở lên: 350.000 đồng/người/tháng.

b) Khu vực 2: Quận 4, quận 6, quận 8, quận 10, quận 11, quận Phú Nhuận, quận Tân Bình, quận Bình Thạnh và quận Gò Vấp. Mức hỗ trợ chi phí thuê nhà tạm cư là:

+ Đối với hộ có từ 04 nhân khẩu trở xuống: 1.200.000 đồng/hộ/tháng.

+ Đối với hộ có từ 05 nhân khẩu trở lên: 300.000 đồng/người/tháng.

c) Khu vực 3: Quận 2, quận 7, quận 9, quận 12, quận Thủ Đức, quận Bình Tân, quận Tân Phú. Mức hỗ trợ chi phí thuê nhà tạm cư là:

+ Đối với hộ có từ 04 nhân khẩu trở xuống: 1.000.000 đồng/hộ/tháng.

+ Đối với hộ có từ 05 nhân khẩu trở lên: 250.000 đồng/người/tháng.

d) Khu vực 4: Huyện Bình Chánh, huyện Củ Chi, huyện Hóc Môn, huyện Cần Giờ và huyện Nhà Bè. Mức hỗ trợ chi phí thuê nhà tạm cư là:

+ Đối với hộ có từ 04 nhân khẩu trở xuống: 800.000 đồng/hộ/tháng.

+ Đối với hộ có từ 05 nhân khẩu trở lên: 200.000 đồng/người/tháng.

5.2- Thời gian hưởng tiền hỗ trợ tạm cư: Được áp dụng trong suốt thời gian tạm cư, kể từ khi có biên bản bàn giao mặt bằng đến khi ký nhận biên bản bàn giao căn hộ chung cư hoặc biên bản nhận nền nhà tái định cư. Đối với các hộ được bố trí tái định cư bằng nền đất sẽ được hỗ trợ thêm tiền tạm cư **6** tháng kể từ ngày ký biên bản nhận nền nhà tái định cư trong thời gian chờ xây dựng nhà hoàn chỉnh.

Ngoài ra, các hộ tạm cư còn được hỗ trợ thêm chi phí di chuyển đến nơi tạm cư là 1.000.000 đồng/hộ.

5.3- Phương thức chi trả:

- Trường hợp xác định được cụ thể thời gian bàn giao căn hộ chung cư hoặc nền nhà tái định cư thì có thể chi trả một lần cho các hộ tạm cư.

- Trường hợp chưa xác định được cụ thể thời gian bàn giao căn hộ chung cư hoặc nền nhà tái định cư thì có thể chi trả theo định kỳ 3 tháng hoặc 6 tháng một lần. Tùy theo tiến độ xây dựng khu tái định cư của dự án mà Hội đồng Bồi thường

của dự án xem xét chi trả tiền tạm cư cho các hộ bị ảnh hưởng để giảm bớt phiền hà cho người có đất bị thu hồi.

6- Nguyên tắc chọn lựa địa điểm vị trí nhà ở, đất ở tái định cư:

6.1- Trong trường hợp nhiều hộ có chung nguyện vọng chọn lựa cùng địa điểm vị trí nhà ở, đất ở tại khu định cư mới thì việc xét bố trí dựa theo tiêu chuẩn ưu tiên thứ tự như sau:

- Hộ bị thu hồi đất tại nơi xây dựng khu tái định cư.
- Ưu tiên vị trí thuận lợi cho các hộ sớm di dời, bàn giao mặt bằng trước thời hạn.
- Hộ có vị trí thuận lợi nơi cũ.
- Hộ có diện tích đất ở bị thu hồi lớn.
- Hộ gia đình chính sách.
- Trường hợp không thể xét chọn theo các tiêu chuẩn trên thì tổ chức bốc thăm ngẫu nhiên, công khai có mặt của các hộ bị ảnh hưởng bởi dự án.

6.2- Đối với hộ không đủ điều kiện được bồi thường đất ở nhưng được xem xét giải quyết tái định cư thì Hội đồng Bồi thường của dự án quyết định địa điểm, vị trí căn hộ để bố trí phù hợp.

7- Xử lý một số trường hợp đặc biệt:

7.1- Trường hợp đặc biệt, hộ gia đình có khuôn viên đất rộng, có tập quán nhiều thế hệ cùng chung sống trong một căn hộ (có trên 07 nhân khẩu/căn hộ), có diện tích xây dựng nhà và các công trình phục vụ sinh hoạt lớn hơn hạn mức đất ở quy định thì mức đất ở tái bố trí của các hộ này có thể lớn hơn hạn mức quy định và sẽ do Hội đồng Bồi thường của dự án giải quyết cụ thể từng trường hợp, nhưng không quá 02 lần hạn mức đất ở quy định hoặc không quá 02 căn hộ chung cư/hộ và không quá diện tích đất ở bị thu hồi.

7.2- Đối với các hộ thuộc diện tái định cư có hoàn cảnh thực sự khó khăn về chỗ ở mới, tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ không đủ thanh toán giá trị nhà ở, đất ở trong khu tái định cư, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận, thì được ưu đãi xét giải quyết theo một trong các hình thức sau:

- a) Được xét cho thuê theo giá thuê do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
- b) Được trả chậm, trả góp phần giá trị chênh lệch về nhà ở, đất ở với thời hạn tối đa là 10 năm, các khoản nợ được tính theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm không kỳ hạn của ngân hàng Nhà nước 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.
- c) Trường hợp cá biệt, Hội đồng Bồi thường của dự án sẽ xem xét và giải quyết cụ thể về yêu cầu tái định cư và tạm cư.
- d) Bồi thường bằng giao đất ở khác được thực hiện theo nguyên tắc giá trị tương đương nếu đơn giá đất ở để tính bồi thường nơi cũ đã tương đương với giá

thực tế nơi cũ thì giá đất tái bố trí nơi mới cũng được tính tương ứng với giá thực tế nơi mới. Trong một số trường hợp, có thể tính giá đất tái bố trí không cao hơn đơn giá đất ở để tính bồi thường nơi cũ nếu như tái bố trí tại địa điểm cũ hoặc tương ứng với nơi cũ.

- Đối với các dự án có quy hoạch tái định cư và thực hiện phương thức bồi thường bằng giao đất ở khác khi thu hồi đất ở: Chỉ áp dụng “đất đổi đất” phù hợp thiết kế quy hoạch tại khu tái định cư cho các trường hợp đủ điều kiện tái định cư và được bồi thường về đất. Các trường hợp đất ở phải trừ tiền sử dụng đất và đất ở chỉ được hỗ trợ (được xét tái định cư), tính bồi thường, hỗ trợ bằng đất ở khác theo công thức:

$$\text{Diện tích đất ở tái bố trí} = \frac{\text{Diện tích đất ở nơi cũ được bồi thường, hỗ trợ} \times \text{Đơn giá bồi thường, hỗ trợ nơi cũ}}{\text{Đơn giá đất tái bố trí}}$$

đ) Xử lý phần chênh lệch diện tích đất ở bị thu hồi và đất nền tái bố trí:

đ.1) Nếu diện tích đất ở thu hồi nhỏ hơn diện tích đất nền tái định cư:

Phần diện tích đất tái bố trí chênh lệch lớn hơn này, hộ dân phải trả cho chủ đầu tư theo đơn giá có thể cao hơn đơn giá tái định cư (là giá bù đắp chi phí đầu tư, không kinh doanh), và đơn giá này do Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt nếu là dự án đầu tư bằng vốn ngân sách Nhà nước hoặc do Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt nếu là dự án đầu tư bằng nguồn vốn không thuộc ngân sách Nhà nước.

đ.2) Nếu diện tích đất ở thu hồi lớn hơn diện tích đất ở trong tiêu chuẩn tái định cư:

Phần diện tích đất ở thu hồi chênh lệch lớn hơn này được tính:

+ Nếu đơn giá tái bố trí nền đất ở nhỏ hơn đơn giá đất ở để tính bồi thường nơi cũ thì chủ đầu tư phải bù cho hộ dân theo đơn giá đất ở để tính bồi thường nơi cũ.

+ Nếu đơn giá tái bố trí nền đất ở lớn hơn đơn giá đất ở để tính bồi thường nơi cũ thì chủ đầu tư phải bù cho hộ dân theo đơn giá tái bố trí nếu đất ở nơi cũ và đất ở nơi mới có giá trị vị trí tương ứng.

8- Thủ tục cấp giấy chứng nhận nhà ở, đất ở:

Chủ đầu tư dự án chịu trách nhiệm phối hợp với Hội đồng Bồi thường của dự án cùng các cơ quan chức năng có liên quan của thành phố và Ủy ban nhân dân quận - huyện lập các thủ tục hoàn chỉnh để các hộ dân tái định cư được công nhận chủ quyền. Các chi phí lập thủ tục về tiền sử dụng đất, lệ phí địa chính, lệ phí trước bạ, lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở, chủ đầu tư chịu trách nhiệm thanh toán.

9- Trường hợp dự án có số hộ tái định cư ít hoặc để kịp tiến độ giải phóng mặt bằng trong khi khu tái định cư chưa xây dựng xong thì chủ đầu tư có thể mua lại quỹ nhà, đất có sẵn tại các dự án khác ở các khu vực lân cận để thỏa thuận tái bố trí theo yêu cầu của các hộ dân bị ảnh hưởng và đủ điều kiện tái định cư của dự án theo Quy định này.

10- Đối với phương án tái định cư sử dụng nguồn vốn thuộc ngân sách Thành phố thì giá mua, giá bán quỹ nhà, đất phục vụ tái định cư do các Sở chức năng Thành phố thẩm định trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

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

Áp dụng theo quy định tại Điều 37 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP.

CHƯƠNG VI TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 39- Cơ sở pháp lý để tiến hành bồi thường, giải phóng mặt bằng :

1- Ủy ban nhân dân quận - huyện có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất để giao cho các chủ đầu tư thực hiện các dự án được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc giao cho Trung tâm Khai thác quỹ đất thành phố quản lý đối với trường hợp thu hồi đất sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố mà chưa có dự án đầu tư được duyệt.

2- Căn cứ nội dung của Quy định này, giao Sở Tài chính hướng dẫn mẫu nội dung Phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để làm cơ sở cho Hội đồng Bồi thường của dự án lập và trình duyệt Phương án tổng thể để công bố cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng trong phạm vi đất sẽ thu hồi.

3- Ủy ban nhân dân thành phố ủy quyền cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt các Phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

4- Trước khi thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư thì chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận - huyện (hoặc Phòng Tài chính - Kế hoạch nơi chưa có Ban bồi thường) lập Phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thông qua Hội đồng Bồi thường của dự án trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt để tổ chức công bố theo thời gian quy định.

- Sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố mà chưa có dự án đầu tư thì Ủy ban nhân dân thành phố giao cho Trung tâm Khai thác quỹ đất thành phố phối hợp với Ban bồi thường giải phóng mặt bằng quận - huyện (hoặc Phòng Tài chính - Kế hoạch nơi chưa có Ban bồi thường) lập Phương án tổng thể về bồi

thường, hỗ trợ và tái định cư thông qua Hội đồng bồi thường của dự án trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện xét duyệt để tổ chức công bố.

5- Sau khi Phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được xét duyệt, Ủy ban nhân dân quận - huyện phối hợp với chủ đầu tư tổ chức thông báo trước ít nhất là chín mươi (90) ngày đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp và một trăm tám mươi (180) ngày đối với trường hợp thu hồi đất phi nông nghiệp cho người đang sử dụng đất biết lý do thu hồi, thời gian và kế hoạch di chuyển, phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

6- Trước khi hết thời hạn công bố Phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ít nhất là hai mươi (20) ngày, Hội đồng Bồi thường của dự án có trách nhiệm trình Phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án lên Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện xem xét, phê duyệt theo thẩm quyền.

- Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Tờ trình, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện có trách nhiệm xem xét, ký quyết định phê duyệt Phương án (nếu thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện) hoặc báo cáo Hội đồng Thẩm định bồi thường thành phố thẩm định để làm cơ sở cho Ủy ban nhân dân quận - huyện trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt Phương án (nếu thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố).

7- Việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho người bị thu hồi đất được thực hiện theo quy định của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ, Thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính và theo Quy định này.

Điều 40. Thành lập Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án (gọi tắt là Hội đồng Bồi thường của dự án) (Khoản 2 Điều 39 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP) :

1- Hội đồng bồi thường của dự án được thành lập ở cấp quận-huyện cho từng dự án để thực hiện công tác bồi thường, tái định cư, giải phóng mặt bằng, kể cả việc tham gia giải quyết khiếu nại, tố cáo có liên quan đến công tác bồi thường, tái định cư của dự án.

2- Thành phần Hội đồng Bồi thường của dự án :

- Chủ tịch Hội đồng : Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện.
- Phó Chủ tịch Hội đồng : Trưởng ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận - huyện.
- Phó Chủ tịch Hội đồng : Trưởng hoặc Phó phòng Tài chính - Kế hoạch quận - huyện.
- Ủy viên thường trực: 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).
- Các Ủy viên:
- + Trưởng hoặc Phó phòng Quản lý đô thị;

- + Trưởng hoặc Phó phòng Tài nguyên và Môi trường;
- + 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).

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

3- Về thủ tục thành lập Hội đồng Bồi thường của dự án:

3.1- Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố và chủ trương thu hồi, sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thành phố, quyết định phê duyệt dự án đầu tư hoặc quyết định giao nhiệm vụ giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án 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, thành lập Tổ công tác và xây dựng, thông qua kế hoạch điều tra hiện trạng, lập và trình duyệt Phương án tổng thể và Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án theo trình tự của Quy định này.

3.2- 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.

3.3- Trong một số trường hợp, tùy theo quy mô, tính chất của dự án, Ủy ban nhân dân thành phố bổ sung thành phần Hội đồng là đại diện các sở - ngành chức năng có liên quan của Thành phố.

4- Trách nhiệm của Hội đồng Bồi thường của dự án (Điều 40 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP).

4.1- Hội đồng Bồi thường của dự án giúp Ủy ban nhân dân cùng cấp lập và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và bố trí 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.

4.2- Trách nhiệm của các thành viên Hội đồng:

a) Chủ tịch Hội đồng 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;

b) Chủ đầu tư có trách nhiệm giúp Chủ tịch Hội đồng lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; bảo đảm đầy đủ kinh phí để chi trả kịp thời tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

c) 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;

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

4.3- Hội đồng Bồi thường của dự án 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.

5- Hội đồng Bồi thường của dự án sử dụng con dấu của Ủy ban nhân dân quận - huyện và được hưởng chi phí phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng được tính bằng hai phần trăm (2%) của chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án và không thấp hơn năm triệu (5.000.000) đồng cho một dự án, kể cả chi phí đo vẽ hiện trạng, lập hồ sơ bồi thường và do chủ đầu tư chi trả, để tổ chức thực hiện công tác bồi thường, tái định cư hoặc thuê tổ chức chuyên trách về bồi thường, tái định cư thực hiện.

Việc quản lý, sử dụng nguồn chi phí phục vụ công tác bồi thường được thực hiện theo nội dung hướng dẫn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (Thông tư số 116/2004/BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính và quy định của Ủy ban nhân dân thành phố).

Điều 41- Thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án (Điều 41 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP).

1- Hội đồng thẩm định bồi thường, giải phóng mặt bằng thành phố tổ chức thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các dự án có phạm vi thu hồi đất liên quan từ 02 quận - huyện trở lên ; hoặc các dự án trọng điểm theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố.

2- Những phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này thì việc tổ chức thẩm định phương án do Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận-huyện quyết định.

3- Nội dung thẩm định gồm:

3.1- Việc áp dụng chính sách bồi thường, hỗ trợ của dự án.

3.2- Việc xây dựng giá đất, giá tài sản để tính bồi thường, hỗ trợ.

3.3- Phương án bố trí tái định cư.

4- Hội đồng Thẩm định bồi thường thành phố (được thành lập theo Quyết định số 6423/QĐ-UB-QLĐT ngày 26 tháng 10 năm 1999 và các quyết định điều chỉnh bổ sung có liên quan của Ủy ban nhân dân thành phố) có trách nhiệm tổ chức thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các phương án theo quy định tại khoản 1 Điều này và khoản 4 Điều 43 của Quy định này. Thời hạn thẩm định không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ của phương án bồi thường của dự án đến ngày có Biên bản kết luận cuộc họp thẩm định của Hội đồng Thẩm định.

Điều 42- Xây dựng, trình duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án và việc tổ chức bồi thường.

1- Hội đồng Bồi thường của dự án tổ chức điều tra, kiểm kê hiện trạng, xây dựng Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án căn cứ theo Quy định này, kiểm tra tính chất pháp lý hồ sơ bồi thường của từng trường hợp bị ảnh hưởng, xác lập dự toán chi phí bồi thường, hỗ trợ của dự án, hoàn chỉnh Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án, báo cáo Hội đồng Thẩm định bồi thường thành phố thẩm định nếu là phương án phải do Hội đồng Thẩm định bồi thường thành phố thẩm định để làm cơ sở cho Ủy ban nhân dân quận - huyện trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt hoặc Hội đồng Bồi thường của dự án trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt nếu là phương án không phải báo cáo Hội đồng Thẩm định bồi thường thành phố thẩm định.

2- Các trường hợp tổng mức dự toán kinh phí bồi thường, hỗ trợ của dự án ghi trong Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được phê duyệt (bao gồm mức dự phòng phí) có phát sinh tăng so với mức dự toán ghi trong dự án đầu tư được duyệt thì thực hiện theo quy định tại Điều 20 Quyết định số 109/2005/QĐ-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố. Đối với các trường hợp chủ đầu tư được phép tự điều chỉnh dự án theo quy định thì :

- Giao Sở Tài chính xét duyệt, điều chỉnh dự toán chi phí bồi thường đối với các Phương án do Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

- Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện xét duyệt, điều chỉnh dự toán đối với các Phương án do Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt.

Điều 43- Thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

1- Ủy ban nhân dân thành phố phân cấp cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận-huyện phê duyệt tất cả các phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các dự án đầu tư trên địa bàn của quận - huyện (trừ các phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được Hội đồng Thẩm định bồi thường thành phố thẩm định).

- Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc ngoài thẩm quyền giải quyết thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện trao đổi với các sở - ngành chức năng thành phố, Hội đồng Thẩm định bồi thường giải phóng mặt bằng thành phố để thống nhất thực hiện. Trường hợp còn ý kiến chưa thống nhất giữa Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện và các sở - ngành chức năng thành phố thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện có tờ trình gửi Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố phụ trách lĩnh vực có liên quan xem xét, quyết định.

2- Tất cả phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư sau khi được Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt phải gửi về Hội đồng Thẩm định bồi thường thành phố (để kiểm tra, theo dõi tổng hợp) trong thời gian không quá 07 ngày làm việc kể từ ngày phê duyệt. Trong quá trình kiểm tra, theo dõi nếu có phát sinh sai sót thì Hội đồng Thẩm định bồi thường thành phố có báo cáo đề xuất kịp thời cho Ủy ban nhân dân thành phố để xử lý.

3- Thời gian tổ chức điều tra hiện trạng, xác minh nguồn gốc, pháp lý sử dụng nhà, đất, hoàn chỉnh và trình phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ở

cấp quận - huyện không quá 160 ngày làm việc, kể từ ngày công bố phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án.

4- Hội đồng Thẩm định bồi thường thành phố tổ chức thẩm định các Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các dự án đầu tư theo quy định tại khoản 1, Điều 41 của Quy định này (dự án có phạm vi thu hồi đất liên quan từ 02 quận - huyện trở lên).

- Sau khi có ý kiến thẩm định của Hội đồng Thẩm định bồi thường thành phố, Hội đồng Bồi thường của dự án chịu trách nhiệm hoàn chỉnh lại phương án theo kết luận của Hội đồng Thẩm định bồi thường thành phố và báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt để thực hiện.

- Trường hợp còn có ý kiến khác nhau về nội dung của phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giữa Hội đồng Bồi thường của dự án và Hội đồng Thẩm định bồi thường thành phố, Hội đồng Bồi thường của dự án căn cứ Biên bản ghi kết luận cuộc họp của Hội đồng Thẩm định bồi thường thành phố báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

Điều 44. Xét duyệt dự toán chi phí bồi thường và chi phí phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án sử dụng vốn ngân sách thành phố :

1- Không phải lập thủ tục duyệt dự toán chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án nếu phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án đã được Ủy ban nhân dân thành phố hoặc Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt theo trình tự của Quy định này (do trong phương án đã có mức dự toán chi phí bồi thường của dự án).

2- Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt dự toán chi phí phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của các dự án trên địa bàn quận - huyện trên cơ sở dự toán được Hội đồng Bồi thường của dự án cùng chủ đầu tư lập theo nội dung, mức chi quy định tại khoản 5 Điều 40 của Quy định này.

3- Chủ đầu tư có trách nhiệm lập thủ tục giải quyết kịp thời, đầy đủ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, kinh phí phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án và được phép tạm ứng chi theo tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng. Việc thanh toán, quyết toán chi phí này theo các quy định hiện hành sau khi kết thúc công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và tái định cư của dự án.

Điều 45. Xét duyệt dự toán chi phí di dời các công trình hạ tầng kỹ thuật :

1- Giao các Sở quản lý chuyên ngành xét duyệt dự toán chi phí di dời và lắp đặt, xây dựng lại các công trình hạ tầng kỹ thuật (là hạng mục chi phí bồi thường) kể cả tổ chức thanh lý vật tư thu hồi theo quy định hiện hành của Nhà nước ở các dự án đầu tư. Cụ thể:

- Sở Công nghiệp giải quyết đối với các công trình điện;
- Sở Giao thông công chánh giải quyết đối với các công trình giao thông cấp, thoát nước;
- Sở Xây dựng giải quyết đối với các công trình xây dựng là nhà xưởng, kho tàng, ...;
- Sở Bưu chính – Viễn thông giải quyết đối với các công trình thông tin liên lạc.

2- Trường hợp tái đầu tư, nâng cấp bằng nguồn vốn thuộc ngân sách Nhà nước thì phải báo cáo Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính đề thẩm định, đề xuất, trình Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết.

Điều 46- Ủy quyền cho Giám đốc Sở Tài chính:

1- Phê duyệt phương thức hoán đổi, đơn giá bồi thường, hỗ trợ các loại đất thuộc quỹ đất công ích do phường – xã, thị trấn quản lý... (quy định tại Điều 36 của Quy định này) trong phạm vi thu hồi đất và giao đất (hoặc cho thuê đất) cho các chủ đầu tư thực hiện dự án theo đề nghị của Ủy ban nhân dân quận - huyện; kiểm tra việc thu nộp tiền bồi thường vào ngân sách thành phố, quản lý và sử dụng nguồn tiền bồi thường về đất này theo quy định.

Thông báo cho Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân quận-huyện biết về quỹ đất được hoán đổi để Sở và Ủy ban nhân dân quận-huyện tiếp nhận và quản lý, sử dụng phục vụ nhu cầu tái định cư các dự án đầu tư của Nhà nước và các yêu cầu khác theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố.

2- Phê duyệt chi phí bồi thường, hỗ trợ khi di dời đối với các tổ chức (cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, đơn vị sự nghiệp, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân, doanh nghiệp Nhà nước, doanh nghiệp của các tổ chức chính trị - xã hội, công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn, doanh nghiệp tư nhân) bị thu hồi đất trong quá trình tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ trong các dự án đầu tư theo đề nghị của Hội đồng bồi thường của dự án và Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện. Trường hợp có vướng mắc thì báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

3- Phê duyệt phương án di dời các công trình hạ tầng kỹ thuật (là hạng mục chi phí bồi thường) sau khi đã được các Sở quản lý chuyên ngành xét duyệt thiết kế dự toán.

Điều 47. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện và cấp xã:

Áp dụng theo quy định tại Khoản 2, 3 Điều 43 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP.

Điều 48. Trách nhiệm của các sở - ngành thành phố :

Áp dụng theo quy định tại Điều 44 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP.

Điều 49- Trách nhiệm của tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1- Áp dụng theo quy định tại Điều 45 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP.

2- Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận – huyện thực hiện các nhiệm vụ theo quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận – huyện và thực hiện chế độ báo cáo sơ kết hàng quý, 06 tháng, tổng kết năm của công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và tái định cư trên địa bàn.

Điều 50- Trình tự tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (khoản 1 Phần VI Thông tư số 116/2004/TT-BTC).

1- Lập hồ sơ thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

1.1- Chủ đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ đề nghị tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gửi đến Ủy ban nhân dân quận – huyện nơi có đất bị thu hồi;

1.2- Hồ sơ gồm có:

- Văn bản đề nghị thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, yêu cầu về tiến độ thực hiện;

- Quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc quyết định giao nhiệm vụ chuẩn bị mặt bằng để thực hiện dự án đầu tư (bản sao);

- Dự án đầu tư đã phê duyệt (nếu có);

- Phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

- Bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500, có xác định diện tích và chỉ giới khu đất thu hồi được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận;

- Bản vẽ quy hoạch mặt bằng được Sở Quy hoạch - Kiến trúc chấp thuận;

- Kế hoạch vốn hoặc cam kết về vốn theo tiến độ giải phóng mặt bằng;

2- Chuẩn bị công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

2.1- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc sau khi nhận đủ hồ sơ của chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân quận – huyện có trách nhiệm thành lập Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho dự án; đồng thời giao nhiệm vụ cho các cơ quan, đơn vị có liên quan. Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận – huyện (nơi đã thành lập) hoặc Phòng Tài chính – Kế hoạch quận - huyện là cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân các quận – huyện chịu trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân quận – huyện quyết định.

2.2- Trong thời hạn không quá 15 ngày làm việc sau khi thành lập, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm lập và trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận – huyện phê duyệt kế hoạch giải phóng mặt bằng cho đơn vị được giao đất, trong đó bao gồm cả nội dung về áp dụng giá đất tính bồi thường, hỗ trợ thiệt hại, giá bồi thường, hỗ trợ về tài sản, cây trồng hoa màu, phương thức và giá bán nhà ở đất ở tái định cư, các khoản hỗ trợ theo quy định.

2.3- Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc sau khi nhận được hồ sơ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận – huyện có trách nhiệm phê duyệt kế hoạch thực hiện giải phóng mặt bằng, quyết định các nội dung áp dụng chính sách theo thẩm quyền; Trường hợp phải xin ý kiến giải quyết của Ủy ban nhân dân thành phố thì báo cáo, đề xuất trong vòng 05 ngày làm việc sau khi nhận hồ sơ. Các sở - ngành

thành phố tham mưu trình Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc.

2.4- Các cơ sở pháp lý để thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; kế hoạch thực hiện và các chính sách áp dụng được niêm yết công khai trong suốt thời gian thực hiện tại nơi làm việc của Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và trụ sở Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn nơi thu hồi đất. Trong thời gian niêm yết, Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn phải phân công cán bộ thu thập ý kiến đóng góp, phản ánh của các tổ chức, cá nhân.

3- Điều tra xác lập số liệu về đất đai, tài sản để làm cơ sở lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

3.1- Căn cứ kế hoạch giải phóng mặt bằng được Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận – huyện phê duyệt, Hội đồng Bồi thường của dự án và chủ đầu tư phối hợp với Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn tổ chức họp với các tổ chức, cá nhân sử dụng đất nằm trong phạm vi dự án để phổ biến các văn bản chính sách liên quan đến bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và hướng dẫn kê khai; tổ chức phát tờ kê khai theo mẫu đến người có đất bị thu hồi để thực hiện việc kê khai. Cuộc họp này phải được lập biên bản và lưu vào hồ sơ.

3.2- Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ khai, các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân bị thu hồi đất phải kê khai và nộp lại tờ khai cho Hội đồng Bồi thường của dự án. Quá thời hạn trên, tổ chức, cá nhân bị thu hồi đất không nộp tờ khai thì Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn có văn bản kiến nghị Ủy ban nhân dân quận – huyện căn cứ vào hồ sơ quản lý nhà, đất, nhân hộ khẩu để lập hồ sơ hoặc áp dụng biện pháp kiểm tra bắt buộc, khi kiểm tra bắt buộc phải có sự chứng kiến của đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc phường – xã – thị trấn – quận – huyện (hoặc các tổ chức thành viên), Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn và đại diện khu phố, ấp nơi đó cùng ký vào Biên bản.

3.3- Tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư kiểm tra tờ khai và tổ chức thực hiện kiểm kê, đo đạc, xác định cụ thể diện tích đất bị thu hồi, tài sản bị thiệt hại có sự tham gia của đại diện chính quyền (Ủy ban nhân dân cấp xã) sở tại, xác nhận của người bị thu hồi đất, bị thiệt hại tài sản.

4- Điều tra, xác nhận hồ sơ làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

4.1- Người bị thu hồi đất kê khai diện tích, hạng đất, loại đất, vị trí, nguồn gốc của đất, số lượng, chất lượng tài sản hiện có trên đất bị thu hồi, số nhân khẩu, số lao động..., đề đạt nguyện vọng tái định cư (nếu có) gửi tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

4.2- Trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày được giao nhiệm vụ, các cơ quan, đơn vị có trách nhiệm tiến hành thực hiện các công việc sau:

- Hội đồng Bồi thường của dự án tổ chức điều tra xác định nhà, đất, tài sản nhân hộ khẩu làm căn cứ lập phương án. Trường hợp chủ sử dụng đất và công trình cản trở, không cho điều tra thì Hội đồng báo cáo Ủy ban nhân dân quận – huyện quyết định biện pháp cưỡng chế điều tra bắt buộc theo quy định.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường-xã, thị trấn chịu trách nhiệm xác nhận các nội dung về nguồn gốc diện tích, quá trình sử dụng đất đai, nhà ở theo từng thời gian cụ thể trong thời gian không quá 07 ngày làm việc. Việc xác nhận về nguồn gốc đất, công trình trên đất phải căn cứ vào hồ sơ pháp lý và tình hình quản lý nhà, đất; trường hợp cần thiết thì tham khảo ý kiến của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc phường - xã - thị trấn - quận - huyện và các Đoàn thể quần chúng. Kết quả xác nhận được công khai trong thời hạn tối thiểu là 03 ngày làm việc tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn;

- Công an phường, xã, thị trấn hoặc Ủy ban nhân dân xã xác nhận về nhân hộ khẩu, việc sinh hoạt, thời điểm cư trú của hộ gia đình, cá nhân;

- Cơ quan Thuế xác nhận về hạng đất nông nghiệp khi thu hồi, mức thuế nông nghiệp đã nộp, chưa nộp, và mức thu nhập sau thuế cho các hộ sản xuất, kinh doanh;

- Cơ quan quản lý vốn và doanh nghiệp xác nhận về nguồn vốn hình thành tài sản của các doanh nghiệp Nhà nước;

- Phòng Lao động – Thương binh – Xã hội quận – huyện xác nhận về đối tượng chính sách cho người được hưởng chế độ chính sách xã hội.

5- Sau khi tiến hành kiểm kê, đo đạc, xác định các căn cứ lập đề dự kiến phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (phương án dự kiến), thì niêm yết công khai tại trụ sở làm việc của tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi để người bị thu hồi đất và các đối tượng có liên quan tham gia ý kiến; nội dung niêm yết công khai gồm:

5.1- Họ tên, địa chỉ của người bị thu hồi đất;

5.2- Diện tích, loại đất, hạng 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;

5.3- 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 của hộ gia đình, nơi đăng ký di chuyển đến v.v...

5.4- Các đối tượng được hỗ trợ và bố trí tái định cư cụ thể cho từng hộ gia đình, cá nhân.

6- Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm tiếp thu ý kiến tham gia, giải đáp thắc mắc... hoàn chỉnh phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trình Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt (nếu thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân quận - huyện) hoặc gửi Sở Tài chính (Hội đồng Thẩm định bồi thường thành phố) thẩm định (nếu thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố) để làm cơ sở cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận – huyện trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

6.1- Hội đồng Bồi thường của dự án có trách nhiệm thẩm tra lại tính chính xác của các bảng chiết tính bồi thường, hỗ trợ của từng hộ do Tổ công tác của Hội

đồng Bồi thường (hoặc tổ chức chuyên trách về bồi thường tái định cư) lập, trường hợp phát hiện có sai sót phải yêu cầu chỉnh sửa lại bảng chiết tính cho chính xác. Sau khi chỉnh sửa phải báo cho người bị thu hồi đất biết và có ý kiến về việc này.

Việc thẩm tra toàn bộ hay thẩm tra theo tỷ lệ nhất định mẫu là tùy thuộc vào khối lượng hồ sơ và do Hội đồng Bồi thường của dự án quyết định. Hội đồng Bồi thường của dự án, Tổ công tác bồi thường của Hội đồng Bồi thường hoặc tổ chức chuyên trách về bồi thường, tái định cư phải chịu trách nhiệm về tính chính xác của bảng chiết tính bồi thường và phải bồi thường cho ngân sách Nhà nước hoặc cho người bị thu hồi đất nếu có sai sót trong việc kiểm kê và áp giá bồi thường, hỗ trợ.

6.2- Trường hợp dự án có số lượng người bị thu hồi đất lớn (hơn 100 hộ) để đảm bảo tiến độ giải phóng mặt bằng của dự án, Hội đồng Bồi thường của dự án xác lập chi phí bồi thường, hỗ trợ để trình duyệt theo nhiều giai đoạn, mỗi giai đoạn xác định chi phí bồi thường, hỗ trợ của một số hộ nhưng không thấp hơn 50 hộ/giai đoạn, giai đoạn 1 lập cùng với phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để báo cáo thẩm định, trình duyệt trước theo trình tự quy định.

7- Bố cục, nội dung Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư :

Căn cứ Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành và Phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được duyệt và đã công bố, Hội đồng Bồi thường của dự án lập Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của các dự án theo bố cục và nội dung như sau:

- Mở đầu (nêu các căn cứ pháp lý liên quan đến dự án và tóm tắt quy mô hiện trạng của dự án).

- Phần I: Quy định cụ thể:

- 1) Xác định đơn giá các loại đất để tính bồi thường, hỗ trợ.
- 2) Xác định đơn giá xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để tính bồi thường, hỗ trợ.
- 3) Xác định các mốc thời điểm để tính bồi thường, hỗ trợ về nhà và đất.
- 4) Các khoản hỗ trợ khác theo quy định.
- 5) Về việc bố trí tái định cư (theo các nội dung quy định tại Điều 37 của Quy định này).

- Phần II: Dự toán chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án:

- 1) Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của các hộ dân, cơ quan, đơn vị, tổ chức khác (1 = 1.1 + 1.2 + 1.3 + 1.4 + 1.5)
 - 1.1) Bồi thường, hỗ trợ về đất.
 - 1.2) Bồi thường, hỗ trợ về tài sản, vật kiến trúc.
 - 1.3) Bồi thường hoa màu, cây trồng, vật nuôi.
 - 1.4) Các khoản hỗ trợ khác.
 - 1.5) Chi phí bù chênh lệch giá nhà ở, đất ở tái định cư (nếu có).

2) Chi phí phục vụ công tác bồi thường (2% x (1))

2.1) Trích nộp chi phí thẩm định theo quy định.

2.2) Chi phí hoạt động của Hội đồng Bồi thường của dự án.

3) Dự phòng phí (10% x (1)).

4) Tăng mức dù toán chi phí bồi thường, hệ số nhân vụ bồi thường của dự án: (4 = 1 + 2 + 3)

(Đính kèm theo Phương án Bản phụ lục tính chi phí bồi thường, hỗ trợ theo danh sách của từng trường hợp bị thu hồi đất - tức Chi phí bồi thường bồi thường bồi thường của dự án ký tên vụ bồi thường).

8- Sau khi phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt, tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm niêm yết công khai phương án tại trụ sở làm việc của đơn vị và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi, thông báo kế hoạch và thời gian chi trả tiền bồi thường, giải quyết tái định cư và thực hiện giải phóng mặt bằng; đồng thời tổ chức vận động, tuyên truyền, giải thích để các tổ chức, cá nhân có liên quan cùng thực hiện.

Điều 51. Hiệu lực của phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

1- Thời hạn áp dụng phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của các dự án không quá 12 tháng kể từ ngày phương án được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (trừ các dự án có tính chất đặc biệt, quy mô lớn thực hiện theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố).

2- Sau thời hạn trên, nếu nguyên nhân kéo dài không thuộc người bị thu hồi đất mà do chủ đầu tư và Hội đồng Bồi thường của dự án (chưa tổ chức tính giá trị bồi thường, hỗ trợ cho từng trường hợp hoặc đã tính giá nhưng chưa chi trả tiền,...) thì phải báo cáo cơ quan phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xem xét lại phương án đã phê duyệt.

Điều 52. Khiếu nại và giải quyết khiếu nại :

Áp dụng theo quy định tại Điều 49 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP.

Điều 53. Khen thưởng và xử lý vi phạm :

1- Người bị thu hồi 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, giải phóng mặt bằng 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 Hội đồng Bồi thường của dự án báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện 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 54.

- 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 gửi vào ngân hàng Nhà nước theo chế độ tiền gửi tiết kiệm không kỳ hạn, do chủ đầu tư hoặc Ban bồi thường giải phóng mặt bằng quận - huyện tạm đứng tên.

Điều 55. 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- Chủ đầu tư cùng 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 kịp thời báo cáo, đề xuất cơ quan Nhà nước có thẩm quyền 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.

Điều 56. 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 chính thành phố tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ