

THÀNH PHỐ

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

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

Số: 17/2008/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 3 năm 2008

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

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

Căn cứ Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; các Thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính 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; Thông tư số 69/2006/TT-BTC ngày 02 tháng 8 năm 2006 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính 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; các Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất; Thông tư số 70/2006/TT-BTC ngày 02 tháng 8 năm 2006 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

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

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

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

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

Căn cứ Nghị quyết số 57/2006/NQ-HĐND ngày 26 tháng 9 năm 2006 của Hội đồng nhân dân thành phố về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và đào tạo, giải quyết việc làm khi Nhà nước thu hồi 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;

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

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 1602/TTr-STC-BVG ngày 15 tháng 02 năm 2008 và số 2512/TTr-STC-BVG ngày 12 tháng 3 năm 2008; của Sở Tư pháp tại Công văn số 3049/STP-VB ngày 16 tháng 10 năm 2007,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Điều 2. Hiệu lực thi hành

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

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 đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được phê duyệt hoặc đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành trước 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.

2. Bãi bỏ các quy định sau đây:

a) Quyết định số 31/2003/QĐ-UB ngày 10 tháng 3 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc ban hành quy định tạm thời về trình tự, thủ tục tổ chức thực

hiện bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

b) Quyết định số 238/2004/QĐ-UB ngày 15 tháng 10 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định tạm thời về trình tự, thủ tục tổ chức bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ban hành kèm theo Quyết định số 31/2003/QĐ-UB ngày 10 tháng 3 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố và dự án có 100% vốn đầu tư nước ngoài triển khai trên địa bàn thành phố;

c) Quyết định số 106/2005/QĐ-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

d) Quyết định số 11/2006/QĐ-UBND ngày 25 tháng 01 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố về sửa đổi, bổ sung mục 3.1 khoản 3 Điều 9 và khoản 2 Điều 10 của Quy định kèm theo Quyết định số 106/2005/QĐ-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

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

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

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

Nguyễn Hữu Tín

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

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

QUY ĐỊNH

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

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

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

2. Đối với các dự án sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA): Áp dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 1 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ.

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

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

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

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đang sử dụng đất bị Nhà nước thu hồi đất (sau đây gọi chung là người bị thu hồi đất) và có đủ điều kiện để được bồi thường đất, tài sản thì được bồi thường theo quy định.

2. Người bị thu hồi đất, bị thiệt hại tài sản gắn liền với đất bị thu hồi, được bồi thường đất, tài sản, được hỗ trợ và bố trí tái định cư theo Quy định này.

3. Không chi trả bồi thường và bố trí tái định cư cho các trường hợp:

a) Người thuê, mượn đất của người có đất bị thu hồi;

b) Người nhận góp vốn liên doanh, liên kết nhưng chưa chuyển giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản sang tổ chức liên doanh, liên kết;

c) Các đối tượng khác không được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

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

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

Điều 3. Chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất)

1. Nhà nước tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải phóng mặt bằng:

a) Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo Quy định này được tính vào vốn đầu tư của dự án;

b) Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất đã ứng trước tiền để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thì được trừ số tiền đã bồi thường về đất, hỗ trợ về đất vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp cho Nhà nước; mức được trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp;

c) Tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào Việt Nam thì không phải trả tiền bồi thường hỗ trợ tái định cư; trường hợp đã chi trả thì được trừ số tiền đã trả vào tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp, nhưng không vượt quá số tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp.

2. Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được xác định thành một mục riêng trong tổng vốn đầu tư của dự án.

Điều 4. Tái định cư

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

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

Điều 5. Bồi thường, hỗ trợ

Bồi thường, hỗ trợ cho người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất được quy định như sau:

1. Bồi thường hoặc hỗ trợ đối với toàn bộ diện tích đất Nhà nước thu hồi;
2. Bồi thường hoặc hỗ trợ về tài sản hiện có gắn liền với đất và các chi phí đầu tư vào đất bị Nhà nước thu hồi;
3. Hỗ trợ di chuyển, hỗ trợ ổn định đời sống, hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và hỗ trợ khác cho người bị thu hồi đất;
4. Hỗ trợ để ổn định sản xuất và đời sống tại khu tái định cư.

Chương II BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT

Điều 6. Nguyên tắc bồi thường

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

2. Người bị thu hồi đất đang sử dụng vào mục đích nào thì được bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng, nếu không có đất để bồi thường thì

được bồi thường bằng nhà ở (căn hộ chung cư) hoặc bằng giá trị quyền sử dụng đất cho phù hợp với thực tế tại thời điểm có quyết định thu hồi ở địa phương; trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới hoặc bằng nhà (căn hộ chung cư), nếu có chênh lệch về giá trị thì phần chênh lệch đó được thực hiện thanh toán bằng tiền; một số trường hợp cụ thể như sau:

a) Người được sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật nhưng tự ý sử dụng làm đất phi nông nghiệp thì chỉ được bồi thường theo đất nông nghiệp;

b) Người được sử dụng đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) theo quy định của pháp luật nhưng tự ý sử dụng làm đất ở thì chỉ được bồi thường theo đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở).

3. Trường hợp người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai 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. Nghĩa vụ tài chính bao gồm: tiền sử dụng đất phải nộp, tiền thuê đất đối với đất do Nhà nước cho thuê, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng các thửa đất khác của người có đất bị thu hồi (nếu có), tiền thu từ xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai, tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai, phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai.

Trường hợp các khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai phải nộp lớn hơn hoặc bằng tiền bồi thường đất thì số tiền được trừ tối đa bằng số tiền bồi thường đất.

Số tiền phải trừ và nộp này do Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án (gọi là Hội đồng Bồi thường của dự án) phối hợp với cơ quan thuế và các cơ quan có liên quan xác định khấu trừ và nộp ngân sách theo quy định.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Người sử dụng đất không đủ điều kiện theo quy định tại Điều 8 của Quy định này.

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

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

Việc xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất đối với đất bị thu hồi quy định tại khoản này được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 34 và Điều 35 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

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

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

6. Người bị Nhà nước thu hồi đất có một trong các điều kiện quy định tại Điều 8 của Quy định này nhưng thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này.

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

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

- Mục đích sử dụng là đất nông nghiệp thì được xét hỗ trợ bằng 100% giá các loại đất nông nghiệp do Ủy ban nhân dân thành phố quy định và công bố hàng năm. Diện tích để tính hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế nhưng không quá 2.000m²/hộ; phần diện tích còn lại (nếu có) không xét hỗ trợ;

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

b) Trường hợp đất đưa vào sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 22 tháng 4 năm 2002 (ngày ban hành Chỉ thị số 08/2002/CT-UB của Ủy ban nhân dân thành phố):

- Mục đích sử dụng là đất nông nghiệp thì được xét hỗ trợ bằng 80% giá các loại đất nông nghiệp do Ủy ban nhân dân thành phố quy định và công bố hàng năm. Diện tích để tính hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế nhưng không quá 2.000m²/hộ; phần diện tích còn lại (nếu có) không xét hỗ trợ.

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

c) Không tính hỗ trợ trong trường hợp mục đích sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (đất chuyên dùng);

d) Trường hợp sử dụng từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 trở về sau không tính hỗ trợ về đất.

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

Điều 8. Điều kiện để được bồi thường về đất

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

1. Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.
2. Có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.
3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau đây:
 - a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
 - b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính;
 - c) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng, cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất;
 - d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;
 - đ) Giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở, mua nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật;
 - e) Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất.
4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 3 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến thời điểm có quyết định thu hồi đất chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp.
5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn ở miền núi, hải đảo, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp.

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

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

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

9. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà trước đây Nhà nước đã có quyết định quản lý trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước, nhưng trong thực tế Nhà nước chưa quản lý, mà hộ gia đình, cá nhân đó vẫn sử dụng.

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

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

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

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

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

12. Người đang sử dụng đất theo quy định tại Điều 46 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

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

1. Giá đất để tính bồi thường: là giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định tại thời điểm thu hồi đất theo mục đích đang sử dụng của đất bị thu hồi được công nhận theo quy định của pháp luật.

Trường hợp tại thời điểm có quyết định thu hồi đất mà giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện chỉ đạo Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng thuê đơn vị tư vấn có chức năng thẩm định giá xác định giá đất để tính bồi thường sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường; sau khi có kết quả của đơn vị tư vấn, Ủy ban nhân dân quận - huyện xem xét, đề xuất đơn giá đất để tính bồi thường và có văn bản gửi Sở Tài chính để Sở chủ trì cùng các Sở, ngành liên quan thẩm định và trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

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

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

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

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

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

- Các khoản chi phí bồi thường, san lấp mặt bằng, chi phí tôn tạo đất theo hiện trạng của đất khi được giao, được thuê và phù hợp với mục đích sử dụng đất. Trường hợp thu hồi đất phi nông nghiệp hoặc đất ở mà đã được bồi thường theo giá đất phi nông nghiệp hoặc đất ở thì không được bồi thường chi phí bồi thường, san lấp mặt bằng, chi phí tôn tạo đất;

- Các khoản chi phí khác có liên quan.

Hội đồng Bồi thường của dự án chịu trách nhiệm xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

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

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi được bồi thường bằng tiền (không bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng do thành phố

Hồ Chí Minh không còn quỹ đất nông nghiệp để bồi thường), giá đất để tính bồi thường là giá đất theo mục đích đang sử dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 9 của Quy định này.

2. Đối với đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư và đất vườn, ao liền kề với đất ở trong khu dân cư: ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp cùng loại (giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định và công bố hàng năm), còn được hỗ trợ thêm bằng tiền với mức không quá 40% giá đất ở để tính bồi thường có vị trí liền kề, nhưng tổng mức bồi thường và hỗ trợ không vượt quá giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng loại thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường; trường hợp giá đất cùng loại thực tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấp hơn tổng mức bồi thường và hỗ trợ nêu trên, thì áp dụng theo giá thực tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thẩm định, phê duyệt. Diện tích đất để tính hỗ trợ thực hiện như sau:

a) Diện tích được hỗ trợ là toàn bộ diện tích đất nông nghiệp, đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở thuộc phạm vi các khu vực sau:

- Trong phạm vi địa giới hành chính phường;

- Trong phạm vi khu dân cư thuộc thị trấn, khu dân cư nông thôn đã được xác định ranh giới theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; trường hợp khu dân cư thuộc thị trấn, khu dân cư nông thôn chưa có quy hoạch được xét duyệt thì xác định theo ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng của khu dân cư;

b) Đối với diện tích đất vườn, ao thực tế đang sử dụng trong cùng thửa đất có nhà ở riêng lẻ, nhà ở dọc kênh mương, nhà ở dọc tuyến đường giao thông không thuộc các khu vực quy định tại điểm a khoản này thì diện tích đất được tính để hỗ trợ bằng tiền của mỗi thửa không quá năm (05) lần hạn mức diện tích giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai tại thời điểm có quyết định thu hồi đất;

c) Đối với diện tích đất thuộc thửa đất nông nghiệp tiếp giáp với ranh giới các khu vực quy định tại điểm a khoản này thì diện tích được tính để hỗ trợ bằng tiền của mỗi thửa đất không quá năm (05) lần hạn mức diện tích giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai tại thời điểm có quyết định thu hồi đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất bị thu hồi trên 30% diện tích đất nông nghiệp trong các đầu tư dự án có quỹ đất ở thì được xem xét giải quyết như sau:

a) Trường hợp diện tích bị thu hồi từ 1.000m²/hộ trở lên, nếu hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu nhận đất ở, nhà ở thì được giao một (01) nền đất ở hoặc một căn hộ chung cư có thu tiền sử dụng đất với diện tích theo quy hoạch của dự án được duyệt nhưng không quá một (01) lần hạn mức giao đất ở theo quy định hoặc một (01) căn hộ.

Giá đất ở hoặc giá căn hộ chung cư được giao bằng chi phí tương ứng đã bồi thường cộng với chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng khu dân cư, chi phí xây dựng căn hộ nhưng không cao hơn giá đất ở (đối với trường hợp giao đất ở) có điều kiện tương ứng tại thời điểm thu hồi đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt. Mức giá cụ thể do Hội đồng Bồi thường của dự án xác định trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt;

b) Trường hợp đặc biệt dự án còn quỹ đất để giao, sau khi đã thực hiện theo quy định tại điểm a khoản này, thì đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi từ 5.000m²/hộ đất nông nghiệp trở lên, Hội đồng Bồi thường của dự án xem xét, đề xuất Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện quyết định giao thêm một (01) nền đất ở hoặc một căn hộ chung cư theo quy hoạch của dự án được duyệt nhưng tổng cộng diện tích được giao không quá hai (02) lần hạn mức giao đất ở theo quy định hoặc không quá hai (02) căn hộ chung cư;

c) Trong trường hợp dự án không đủ quỹ đất để giao theo quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì được ưu tiên giải quyết cho hộ gia đình, cá nhân theo thứ tự như sau:

- Có hộ khẩu thường trú tại quận - huyện có đất bị thu hồi;
- Sớm di dời, bàn giao mặt bằng trước hoặc đúng thời hạn;
- Có diện tích đất nông nghiệp 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 thu hồi đất nông nghiệp trong dự án.

4. Đối với các dự án đầu tư phục vụ các công trình công cộng; các dự án không có quỹ đất để giao theo quy định tại khoản 3 Điều này và các trường hợp bị thu hồi dưới 1.000m²/hộ đất nông nghiệp thì chỉ áp dụng phương thức bồi thường bằng tiền theo quy định.

5. 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 và đất hợp tác xã khi Nhà nước thu hồi thì không được bồi thường về đất (trừ trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại và được hỗ trợ theo quy định như sau:

a) 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 80% đơn giá đất nông nghiệp cùng loại để tính bồi thường và hỗ trợ (quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này) theo diện tích đất thực tế thu hồi, nhưng không vượt hạn mức giao đất nông nghiệp theo quy định;

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận khoán không thuộc đối tượng tại điểm a khoản này, chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại;

c) 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;

d) Trường hợp đất thu hồi là đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn thì không được bồi thường về đất, người thuê đất công ích của xã, phường, thị trấn được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại;

đ) Các trường hợp tính bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại quy định tại khoản này thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 9 của Quy định này và do Hội đồng Bồi thường của dự án xác định, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt.

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

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

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp ổn định lâu dài hoặc có thời hạn do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho

hoặc do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất được bồi thường theo giá đất phi nông nghiệp; trường hợp sử dụng đất do Nhà nước hoặc do Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê theo thẩm quyền thì khi Nhà nước thu hồi chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

3. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 của hộ gia đình, cá nhân không phải do Nhà nước giao, cho thuê đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh theo chế độ giao đất hoặc đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp theo chế độ giao đất mà không phải nộp tiền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1993, thì nay được bồi thường về đất theo giá đất ở khi Nhà nước thu hồi đất.

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

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

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

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

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

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

4. Tổ chức được Nhà nước cho thuê đất hoặc giao đất không phải nộp tiền sử dụng đất hoặc đã nộp tiền sử dụng đất bằng tiền có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất; nếu chi phí đầu tư vào đất còn lại không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì chi phí đầu tư này được bồi thường. Trường hợp nếu phải di chuyển đến cơ sở mới theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì được hỗ trợ bằng tiền và do tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất chi trả như sau:

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

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

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

5. Các tổ chức quy định tại khoản 4 Điều này nếu chỉ bị thu hồi một phần đất và phần diện tích đất còn lại đủ điều kiện tồn tại, sử dụng theo quy định thì không tính hỗ trợ về đất, chỉ tính bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại nếu không có nguồn

gốc từ ngân sách nhà nước. Trường hợp bị thu hồi một phần đất nhưng phần diện tích đất còn lại không sử dụng được và bàn giao toàn bộ cho Nhà nước thì được hỗ trợ theo quy định tại khoản 3 Điều này.

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

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

b) Đất do cơ sở tôn giáo đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, sản xuất lâm nghiệp, sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, làm cơ sở hoạt động từ thiện và đất do cơ sở tôn giáo sử dụng quy định tại khoản 1 Điều 99 của Luật Đất đai (kể cả trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho trước ngày 01 tháng 7 năm 2004) nay được Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn xác nhận là không có tranh chấp, mà không phải là đất do được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất thì được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo mục đích đang sử dụng theo quy định của pháp luật.

c) Giá đất tính bồi thường đối với đất có công trình do cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng dân gian sử dụng vào mục đích chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh đường, tu viện, trụ sở, đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ bằng 100% giá đất ở để tính bồi thường có vị trí liền kề, nếu không có giá đất ở vị trí liền kề thì tính theo giá đất ở tại vị trí của khu vực lân cận gần nhất; đất sử dụng vào các mục đích khác thì giá đất để tính bồi thường là giá đất theo mục đích đang sử dụng theo quy định của pháp luật.

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

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

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

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

2. Diện tích đất bồi thường bằng giao đất ở mới cho người có đất bị thu hồi cao nhất bằng hạn mức giao đất ở tại quận - huyện; trường hợp đất ở bị thu hồi có diện

tích lớn hơn hạn mức giao đất ở thì Ủy ban nhân dân quận - huyện căn cứ vào quỹ nhà, đất tái định cư và số nhân khẩu của hộ gia đình bị thu hồi đất, xem xét, quyết định giao thêm một phần diện tích đất ở cho người bị thu hồi đất, nhưng không vượt quá diện tích của đất ở bị thu hồi.

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

4. Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính khi tính bồi thường, hỗ trợ về đất ở áp dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 6 của Quy định này.

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

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

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

2. Về hạn mức đất ở để tính bồi thường, hỗ trợ: áp dụng theo quy định tại Quyết định số 225/2005/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố và theo quy định tại Điều 44, Điều 45 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

3. Người sử dụng đất ở khi Nhà nước thu hồi đất mà thuộc đối tượng không được bồi thường đất, nếu không còn nơi ở nào khác thì Ủy ban nhân dân quận - huyện xem xét giải quyết cho mua căn hộ chung cư; người được mua nhà phải trả tiền mua nhà theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 35 của Quy định này.

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

a) Trường hợp tự chuyển mục đích sử dụng làm nhà ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, thì người đang sử dụng đất được hỗ trợ về đất ở bằng 100% đơn giá với diện tích đất ở thực tế đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định; phần diện tích đất ở vượt hạn mức và phần diện tích đất vườn ao trên cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở (nếu có) thì được bồi thường, hỗ trợ về đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư theo quy định tại khoản 2 Điều 10 của Quy định này.

b) Trường hợp tự chuyển mục đích sử dụng làm nhà ở từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày có quyết định thu hồi đất hoặc trước ngày công bố quy hoạch, cấm mốc phạm vi hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật hoặc trước ngày 22 tháng 4 năm 2002, thì người đang sử dụng đất được hỗ trợ về đất ở bằng 100% đơn giá, nhưng phải trừ đi tiền sử dụng đất phải nộp theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP với diện tích đất ở thực tế đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định; phần diện tích đất ở vượt hạn mức và phần diện tích đất vườn ao trên cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở (nếu có) thì được bồi thường theo loại nông nghiệp quy định tại phương án bồi thường được duyệt.

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

Điều 15. Bồi thường đất ở đối với những người đang đồng quyền sử dụng đất và nhà chung cư, nhà ở tập thể nhiều hộ, nhiều tầng

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

2. Đối với nhà chung cư, nhà ở tập thể nhiều hộ, nhiều tầng thì giá đất để tính bồi thường cho các căn hộ ở từng tầng không cao hơn giá thực tế chuyển nhượng các căn hộ ở các tầng tương ứng tại thời điểm thu hồi đất và đảm bảo nguyên tắc tổng số tiền bồi thường của từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang có đồng quyền sử dụng đất bằng tổng số tiền bồi thường cho toàn bộ diện tích đất đồng quyền sử dụng; việc xác định giá đất để tính bồi thường cho các căn hộ từng tầng áp dụng theo quy định

tại khoản 1 Điều 9 của Quy định này. Trường hợp đặc biệt, Ủy ban nhân dân quận - huyện báo cáo, đề xuất gửi Sở Tài chính, để Sở có ý kiến trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

Điều 16. Bồi thường đối với đất và công trình trên đất thuộc hành lang an toàn lưới điện

1. Khi Nhà nước thu hồi đất nằm trong hành lang bảo vệ an toàn xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn thì thực hiện bồi thường, hỗ trợ theo Quy định này.

2. Trường hợp Nhà nước không thu hồi đất thì đất nằm trong phạm vi hành lang an toàn được bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất như sau:

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

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

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

b) Đối với đất ở: 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 tỷ lệ % 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 được phép xây dựng cao trên 14m theo quy định tại Nghị định số 106/2005/NĐ-CP ngày 17 tháng 8 năm 2005 của Chính

phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Điện lực về bảo vệ an toàn công trình lưới điện cao áp (gọi là Nghị định số 106/2005/NĐ-CP): tính bồi thường bằng 30% đơn giá;

c) 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, điểm b khoản này hoặc diện tích đất còn lại nhỏ, việc cải tạo, cơi 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.

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

Trường hợp đất nông nghiệp nằm dưới hành lang lưới điện cao áp mà bị giảm giá trị sử dụng đáng kể, làm ảnh hưởng đến sản xuất, thu nhập và đời sống của người sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp, hợp lệ thì được tính hỗ trợ không quá 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 cao áp đến 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 được phép xây dựng cao trên 14m theo quy định tại Nghị định số 106/2005/NĐ-CP: 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 bị giảm giá trị sử dụng đáng kể, làm ảnh hưởng đến sản xuất, thu nhập và đời sống của người sử dụng đất nông nghiệp để làm cơ sở tính hỗ trợ đất nông nghiệp theo quy định nêu trên.

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

3. Đối với tài sản trên đất:

a) 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) Thiệt hại về cây trồng được bồi thường theo quy định tại Điều 26 của Quy định này;

c) Đối với nhà ở, công trình xây dựng hợp pháp trước khi xây dựng đường dây dẫn điện trên không, đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị định số 106/2005/NĐ-CP, 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 biệt thự; nhà có kết cấu khung cột, đà, sàn bê tông cốt thép là 10%; các loại nhà và công trình xây dựng còn lại 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 đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình quy định tại khoản 1 Điều 19 của Quy định này;

d) Đối với nhà ở, công trình xây dựng hợp pháp trước khi xây dựng đường dây dẫn điện trên không, nếu chưa đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị định số 106/2005/NĐ-CP ngày 17 tháng 8 năm 2005 của Chính phủ thì chủ đầu tư xây dựng công trình lưới điện cao áp chịu kinh phí và tổ chức thực hiện việc cải tạo nhằm thỏa mãn các điều kiện đó và người đang sử dụng được hỗ trợ thêm theo quy định tại điểm c khoản này.

Trường hợp chỉ bị phá dỡ một phần mà phần còn lại vẫn tồn tại, sử dụng được và đáp ứng được các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị định số 106/2005/NĐ-CP thì được bồi thường phần giá trị nhà, công trình bị phá dỡ và chi phí cải tạo hoàn thiện lại nhà, công trình theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của nhà, công trình trước khi bị phá dỡ. Chủ đầu tư xây dựng công trình lưới điện cao áp có trách nhiệm chi trả bồi thường cho phần bị phá dỡ đó. Trường hợp không thể cải tạo được để đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị định số 106/2005/NĐ-CP mà phải phá bỏ hoặc di dời thì tính bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại Điều 18, 19, 20, 21 và 22 của Quy định này;

đ) Trường hợp phần nhà ở, công trình bị hành lang bảo vệ an toàn đường dây 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 c khoản này thì được tính bồi thường, hỗ trợ cho toàn bộ diện tích của nhà, công trình.

4. Sau khi dự án công trình lưới điện cao áp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mặt bằng xây dựng, chậm nhất sau 15 ngày chủ đầu tư phải thông báo bằng văn bản cho Ủy ban nhân dân quận - huyện, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân là chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng và tài sản khác nằm trong phạm vi hành lang công trình lưới điện cao áp biết. Mọi tài sản hoặc công trình được tạo lập sau khi đã nhận được thông báo thực hiện dự án mà vi phạm hành lang an toàn theo quy định tại Nghị định số 106/2005/NĐ-CP thì buộc 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, 19, 20, 21, 22 của Quy định này.

2. Đối với cây trồng, hoa màu, vật nuôi trên đất bồi thường theo quy định tại Điều 26 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

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

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

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

4. Nhà, công trình khác gắn liền với đất được xây dựng mà tại thời điểm xây

dụng đã trái với mục đích sử dụng đất đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được xét duyệt hoặc công bố thì không được bồi thường, không được hỗ trợ.

5. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập sau khi có quyết định thu hồi đất được công bố thì không được bồi thường, không được hỗ trợ.

6. Hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất có thể tháo rời và di chuyển được, thì chỉ được bồi thường các chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt; mức bồi thường do Hội đồng Bồi thường của dự án xem xét xác định cụ thể và trình duyệt theo quy định. Trường hợp có khó khăn thì được phép thuê đơn vị tư vấn có chức năng để xác định chi phí này, sau đó Hội đồng Bồi thường của dự án tổ chức nghiệm thu chứng thư để xác định mức bồi thường cụ thể. Chi phí thuê đơn vị tư vấn được tính trong kinh phí phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (2%).

Điều 19. Đơn giá xây dựng để tính bồi thường

1. Đơn giá xây dựng để tính bồi thường được áp dụng theo đơn giá xây dựng mới (suất vốn đầu tư) của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành.

2. Trường hợp nhà, công trình, vật kiến trúc không có trong đơn giá xây dựng (suất vốn đầu tư), giao Sở Xây dựng chịu trách nhiệm hướng dẫn thực hiện.

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

1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân xây dựng hợp pháp hoặc có giấy tờ hợp lệ, được tính bồi thường bằng 100% giá trị công trình theo đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định tại khoản 1 Điều 19 của Quy định này.

2. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt xây dựng không có giấy tờ hợp lệ:

a) Nhà ở, công trình sinh hoạt xây dựng hợp pháp, hợp lệ trên đất đủ điều kiện được bồi thường về đất ở theo quy định tại Điều 8 của Quy định này được bồi thường bằng 100% giá trị công trình theo đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành;

b) Nhà ở, công trình sinh hoạt xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở nhưng tại thời điểm xây dựng chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền công bố hoặc xây dựng phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử

dụng đất, không vi phạm hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật hoặc trước ngày 22 tháng 4 năm 2002 được hỗ trợ bằng 80% giá trị công trình theo đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành;

c) Nhà ở, công trình sinh hoạt xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở theo quy định tại Điều 8 của Quy định này, mà khi xây dựng đã vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố hoặc vi phạm hành lang bảo vệ công trình đã được cấm mốc thì không được bồi thường. Nếu xây dựng trước ngày 22 tháng 4 năm 2002 được tính hỗ trợ bằng 40% đơn giá xây dựng mới (suất vốn đầu tư) của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định tại khoản 1 Điều 19 của Quy định này; nếu xây dựng từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 trở về sau thì không được hỗ trợ.

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

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

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

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

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

Trường hợp nhà ở, công trình có cấu trúc đặc biệt mang tính chất đặc thù chỉ phá dỡ một phần số tiền bồi thường, hỗ trợ nêu trên không đủ để sửa chữa lại theo hiện

trạng ban đầu, thì tùy theo quy mô diện tích của phần kết cấu xây dựng bị phá dỡ để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của phần diện tích bị phá dỡ; Hội đồng Bồi thường của dự án xem xét, xác định mức hỗ trợ cụ thể từng trường hợp, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện xem xét, quyết định.

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

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

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

Điều 21. Đối với nhà ở, công trình xây dựng không hợp pháp trên kênh, sông, rạch; kể cả nhà xây dựng một phần trên đất, một phần trên kênh rạch

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Trường hợp di dời toàn bộ thì tính bồi thường bằng 100% mức thiệt hại thực tế (mức thiệt hại thực tế được xác định bằng tỷ lệ phần trăm (%) chất lượng còn lại của nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc đó nhân với diện tích sàn xây dựng, nhân với đơn giá xây dựng mới (suất vốn đầu tư) do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định tại khoản 1 Điều 19 của Quy định này). Trường hợp mức thiệt hại thực tế của nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc được tính bồi thường thấp dưới 60% giá trị giá trị xây dựng mới thì được hỗ trợ thêm để tổng mức bồi thường, hỗ trợ bằng 60% giá trị xây dựng mới (suất vốn đầu tư) của nhà, công trình đang sử dụng.

- Trường hợp chỉ phá dỡ một phần nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc thì được hỗ trợ thêm để tổng mức bồi thường, hỗ trợ bằng 100% giá trị xây dựng mới tương ứng với phần kết cấu của hiện trạng phá dỡ để sửa chữa lại nhà, công trình.

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

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

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

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

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

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

a) Trường hợp khi xây dựng phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không vi phạm hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật và xây dựng trước ngày 22 tháng 4 năm 2002:

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

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

b) Trường hợp khi xây dựng vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, vi phạm hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật và xây dựng trước ngày 22 tháng 4 năm 2002:

- Trường hợp nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc khác khi bị thu hồi có thể tháo dỡ và di chuyển lắp đặt lại thì hỗ trợ bằng 60% chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp

đặt và hao hụt trong quá trình tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt do Hội đồng Bồi thường của dự án xác định trên cơ sở dự toán được lập theo quy định do tổ chức bị ảnh hưởng đề nghị.

- Trường hợp nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc khác khi bị thu hồi không thể tháo dỡ và di chuyển lắp đặt lại thì tính hỗ trợ bằng 40% của mức bồi thường, hỗ trợ quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

c) Nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc khác khi xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo không được phép xây dựng hoặc xây dựng từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 trở về sau thì không được bồi thường, không được hỗ trợ, tổ chức có công trình xây dựng trái phép đó buộc phải tự phá dỡ và tự chịu chi phí phá dỡ trong trường hợp cơ quan có thẩm quyền thực hiện phá dỡ.

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

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

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

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

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

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

tổ chức bị ảnh hưởng tự xây dựng lại tương ứng với hiện trạng kết cấu xây dựng cũ bị phá dỡ.

Trường hợp chi phí phá dỡ và xây dựng lại mới tương đương với chi phí bồi thường, hỗ trợ theo đơn giá quy định tại khoản 1 Điều 19 của Quy định này thì tính bồi thường, hỗ trợ theo quy định và chi trả bằng tiền để tổ chức bị ảnh hưởng tự xây dựng lại tương ứng với hiện trạng kết cấu xây dựng cũ bị phá dỡ.

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

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

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

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

9. Toàn bộ số tiền bồi thường, hỗ trợ về nhà, xưởng, công trình xây dựng khác được chi trả trực tiếp cho đơn vị (trừ các trường hợp quy định tại khoản 6 Điều này) để đầu tư tại cơ sở mới theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

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

1. Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (nhà thuê hoặc nhà do tổ chức tự quản) nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ, phải đủ điều kiện thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định, thì người đang thuê nhà không được bồi thường đối với diện tích nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và diện tích xây dựng coi như trái phép, nhưng được xem xét hỗ trợ chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp theo quy định tại khoản 2 Điều 20 của Quy định này.

Trường hợp hộ gia đình đã tự cải tạo sửa chữa, nâng cấp hoặc xây dựng mới tăng thêm diện tích nhà được cơ quan có thẩm quyền cho phép thì giá trị xây dựng được tính bồi thường bằng 100% đơn giá xây dựng mới (suất vốn đầu tư).

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

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

b) Đơn giá xây dựng nhà để tính hỗ trợ: được tính bằng 60% giá trị công trình theo đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định tại khoản 1 Điều 19 của Quy định này.

3. Về diện tích để tính hỗ trợ:

a) Đối với diện tích nhà: 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 có thẩm quyền (trường hợp diện tích sử dụng thực tế khác diện tích ghi trong giấy tờ thì cơ quan, đơn vị quản lý căn nhà phải xác nhận lại để làm cơ sở để tính hỗ trợ). 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, ban công, lối đi chung và diện tích lấn chiếm;

b) Đối với diện tích đất:

- 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);

- 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;

- Trường hợp diện tích ghi trong quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc hợp đồng thuê nhà lớn hơn hạn mức đất ở quy định (áp dụng mức thu tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm 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 nhưng phải trừ đi số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định.

c) 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 khoản này; giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ áp dụng theo quy định tại khoản 2 Điều này và áp dụng theo nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều 15 của Quy định này.

d) Đối với phần diện tích nằm trong lộ giới của nhà thuộc sở hữu nhà nước không cho thuê thì không tính hỗ trợ.

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

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

b) Phần diện tích nằm trong lộ giới:

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

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

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

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

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

7. Đối với trường hợp nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước đang cho thuê tạm, không đủ điều kiện để mua nhà theo Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ thì không xét hỗ trợ về nhà và đất bị thu hồi; được giải quyết hỗ trợ một khoản tiền di dời, mức cụ thể do Hội đồng Bồi thường của dự án xem xét từng trường hợp cụ thể trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt nhưng tối đa không quá hai mươi (20) triệu đồng/hộ. Các cơ quan, đơn vị, tổ chức trước đây bố trí nhà cho các hộ này thuê thì nay phải chịu trách nhiệm thu hồi và bàn giao mặt bằng lại cho Nhà nước.

8. Đối với trường hợp người sử dụng nhà ở có nguồn gốc do sang thuê lại của người đang thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì giải quyết như sau:

a) Trường hợp người đang sử dụng nhà đủ điều kiện để chuyển quyền thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và đủ điều kiện mua nhà ở theo Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ thì được hỗ trợ như trường hợp sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Trường hợp người đang sử dụng nhà không đủ điều kiện để chuyển quyền thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước; hoặc đủ điều kiện để chuyển quyền thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước nhưng không đủ điều kiện để mua căn nhà này theo Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ mà phải mua theo giá thị trường thì không được tính hỗ trợ về nhà và đất;

c) Điều kiện để được chuyển quyền thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước thực hiện theo Chỉ thị số 30/CT-UB-QLĐT ngày 25 tháng 9 năm 1997 của Ủy ban nhân dân

thành phố và các văn bản hướng dẫn có liên quan trong công tác bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.

9. Nhà thuộc sở hữu Nhà nước hoặc do nguồn vốn ngân sách nhà nước tạo lập bị chiếm dụng thì Hội đồng Bồi thường 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.

10. Về hỗ trợ đối với trường hợp nhà ở, đất ở có nguồn gốc thuộc sở hữu Nhà nước do các đơn vị, tổ chức bố trí để ở sai thẩm quyền, nhưng đúng công năng để ở trước ngày 17 tháng 5 năm 1995 (ngày Bộ Tài chính ban hành Quyết định số 399/TC-QLCS về ban hành quy chế quản lý và sử dụng nhà làm việc của các cơ quan hành chính sự nghiệp), nhưng người sử dụng nhà, đất chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính.

a) Tính hỗ trợ theo diện nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định tại Điều này. Diện tích đất để tính hỗ trợ là diện tích theo quyết định được tạm cấp, tạm giao nhưng không quá một (01) lần hạn mức đất ở theo quy định; phần diện tích vượt hạn mức không tính hỗ trợ.

b) Người được bố trí sử dụng nhà phải nộp tiền thuê nhà từ ngày sử dụng đến ngày bị thu hồi nhà đất; đối với hộ sử dụng nhà trước ngày 30 tháng 4 năm 1975 thì truy thu tiền thuê nhà từ ngày 14 tháng 4 năm 1977 (ngày ban hành Quyết định số 111/CP của Hội đồng Chính phủ về việc ban hành chính sách quản lý và cải tạo xã hội chủ nghĩa đối với nhà, đất cho thuê ở các đô thị và các tỉnh phía Nam) đến ngày bị thu hồi đất, tiền thuê nhà áp dụng theo đơn giá thuê nhà do Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành có hiệu lực trong từng thời điểm tương ứng với thời gian sử dụng nhà nhưng chưa nộp tiền thuê nhà.

Điều 24. 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 nhưng người sử dụng nhà, đất chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính

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

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, sai công năng (có quyết định tạm cấp, tạm giao) 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 số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ thì được hỗ trợ giải quyết theo một trong hai phương thức sau:

a) Di chuyển đến một căn hộ chung cư khác theo sự sắp xếp của Hội đồng Bồi thường của dự án và được mua một căn hộ chung cư theo giá bán quy định tại điểm b khoản 2 Điều 35 của Quy định này.

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

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

Số TT	Đối tượng	Mức hỗ trợ về đất	Mức hỗ trợ về tài sản vật kiến trúc
1	Được bố trí trước ngày 17/5/1995 (ngày Bộ Tài chính ban hành Quyết định số 399/TC-QLCS về ban hành quy chế quản lý và sử dụng nhà làm việc của các cơ quan hành chính sự nghiệp)	Bằng 60% đơn giá đất ở để tính bồi thường theo quy định tại khoản 1 Điều 9 của Quy định này	Bằng 60% đơn giá xây dựng mới quy định tại khoản 1 Điều 19 của Quy định này
2	Được bố trí từ ngày 17/5/1995 đến trước ngày 22/4/2002	Bằng 50% đơn giá đất ở để tính bồi thường theo quy định tại khoản 1 Điều 9 của Quy định này	Bằng 50% đơn giá xây dựng mới quy định tại khoản 1 Điều 19 của Quy định này
3	Bố trí sử dụng từ ngày 22/4/2002 trở về sau.	Không xét hỗ trợ	Không xét hỗ trợ.

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 lấn, chiếm nhưng không quá 80m²/hộ, phần diện tích còn lại (nếu có) không xét hỗ trợ.

- Nhà ở nhiều tầng, nhiều hộ:

Về đất: Mức giá để tính hỗ trợ theo quy định tại Bảng nêu trên và áp dụng theo nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều 15 của Quy định này.

Về vật kiến trúc: Mức giá để tính hỗ trợ theo quy định tại Bảng nêu trên.

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 lấn chiếm.

c) 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 bằng 100% đơn giá xây dựng mới quy định tại khoản 1 Điều 19 của Quy định này.

d) Trường hợp tự cải tạo, xây dựng không phép:

- Trước ngày 17 tháng 5 năm 1995: Mức giá để tính hỗ trợ bằng 70% đơn giá xây dựng mới quy định tại khoản 1 Điều 19 của Quy định này;

- Từ ngày 17 tháng 5 năm 1995 đến trước ngày 22 tháng 4 năm 2002: Mức giá để tính hỗ trợ bằng 40% đơn giá xây dựng mới quy định tại khoản 1 Điều 19 của Quy định này;

- Từ ngày 22 tháng 4 năm 2002 trở về sau: Không xét hỗ trợ và người đang sử dụng phải tháo dỡ không điều kiện;

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

đ) Các hộ tự lấn chiếm và xây dựng trái phép hoặc chiếm dụng nơi làm việc của đơn vị 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 hai mươi (20) triệu đồng/hộ;

- Phần diện tích nhà tự xây dựng trước ngày 17 tháng 5 năm 1995 thì được hỗ trợ 70% đơn giá xây dựng mới; nếu xây dựng từ ngày 17 tháng 5 năm 1995 đến trước ngày 22 tháng 4 năm 2002 được xét hỗ trợ giá trị xây dựng bằng 40% đơn giá; 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.

2. Bồi thường, hỗ trợ về nhà, đất đối với trường hợp 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 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 nơi làm việc của đơn vị để làm nhà ở: giải quyết như trường hợp bị thu hồi toàn bộ quy định điểm c, d khoản 1 Điều này.

3. Về bồi thường tài sản khác thực hiện theo quy định tại Điều 25, 26; các khoản hỗ trợ khác thực hiện theo quy định tại Điều 29, 30, 31, 32, 33 của Quy định này.

Điều 25. Bồi thường tài sản khác

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Mộ đất : 3.000.000 đồng/mộ;
- Mộ xây thường, đá ong : 4.000.000 đồng/mộ;
- Mộ xây bán kiên cố : 6.000.000 đồng/mộ;
- Mộ xây kiên cố : 8.000.000 đồng/mộ;
- Mộ cốt cải táng : 2.000.000 đồng/mộ.

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

b) Hỗ trợ chi phí cải táng:

- Đối với mộ chôn phân tán trong đất khuôn viên của hộ gia đình hoặc trên đất do Nhà nước trực tiếp quản lý, thì phần diện tích đất có mộ tính giá bồi thường theo nguồn gốc pháp lý của đất đang sử dụng và được hỗ trợ thêm chi phí cải táng là 3.000.000 đồng/mộ;

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

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

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

Điều 26. Đối với cây trồng, hoa màu và vật nuôi

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

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

3. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc thì Ủy ban nhân dân quận -

huyện có văn bản báo cáo, đề xuất gửi Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn để Sở chủ trì phối hợp với Sở Tài chính có văn bản hướng dẫn thực hiện.

Điều 27. Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật (đèn đường, đường điện, cáp điện thoại, đường cấp thoát nước...)

1. Về nguyên tắc bồi thường:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- (2) là chi phí di dời tạm nếu có.

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

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

3. Về tổ chức thực hiện:

a) Chủ đầu tư dự án chịu trách nhiệm:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

đặt; công trình hoặc hạng mục công trình không được bồi thường, hỗ trợ khi phải di dời theo quy định;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Trường hợp các hạng mục di dời lưới điện có quy mô nhỏ thuộc các dự án chính về xây dựng hạ tầng giao thông, vệ sinh môi trường và chỉnh trang, nâng cấp đô thị có giá trị dự toán bồi thường (do Sở Công nghiệp duyệt) từ năm trăm (500) triệu đồng trở xuống, lưới điện và trạm biến áp của các doanh nghiệp và các hạng

mục nâng cao đường dây cao thế, chủ đầu tư các dự án chính về xây dựng hạ tầng giao thông, vệ sinh môi trường và chỉnh trang, nâng cấp đô thị được tổ chức thực hiện theo hình thức di dời - tái lập.

Điều 28. Bồi thường cho người lao động do ngừng việc

1. Người lao động có giao kết hợp đồng lao động với tổ chức kinh tế, hộ sản xuất, kinh doanh có đăng ký kinh doanh được quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản 1 Điều 27 Bộ Luật Lao động (Hợp đồng không xác định thời hạn hoặc hợp đồng từ 12 tháng đến 36 tháng); khi Nhà nước thu hồi toàn bộ đất của đơn vị nêu trên dẫn đến việc ngừng sản xuất, kinh doanh (trường hợp bất khả kháng) thì người lao động được hỗ trợ trả lương ngừng việc theo khoản 3 Điều 62 Bộ Luật Lao động (tiền lương do hai bên thỏa thuận nhưng không được thấp hơn mức lương tối thiểu do Nhà nước quy định).

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

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

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

Chương IV CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ

Điều 29. Hỗ trợ di chuyển

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 là 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, xác định mức hỗ trợ cụ thể cho từng trường hợp. Trường hợp có khó khăn thì được phép thuê đơn vị tư vấn có chức năng để xác định chi phí này, nhưng Hội đồng Bồi thường của dự án phải tổ chức nghiệm thu chứng thư để xác định chi phí hỗ trợ cụ thể báo cáo Sở Công nghiệp thăm định (đối với chi phí di chuyển có giá trị từ một trăm (100) triệu đồng trở lên) và trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt để thực hiện. Chi phí thuê tư vấn được tính vào kinh phí phục vụ công tác bồi thường của dự án (2%).

3. Người bị thu hồi đất ở 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 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Điều 30. Hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất

1. Hỗ trợ ổn định đời sống:

a) 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 tại dự án, 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 (trước ngày có quyết định thu hồi đất sáu (06) tháng trở lên)) 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;

b) Hộ gia đình và cá nhân bị thu hồi toàn bộ nhà ở, đất ở (không sản xuất nông nghiệp) phải di chuyển chỗ ở đến nơi khác được hỗ trợ 1.000.000 đồng cho mỗi nhân khẩu có tên trong hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú dài hạn (có cư ngụ thường xuyên) tại căn nhà phải di chuyển đến nơi khác. Trường hợp hộ gia đình đã được hỗ trợ theo quy định tại điểm a khoản này thì không tính hỗ trợ quy định tại điểm b khoản này;

c) Về hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm: áp dụng theo quy định tại Quyết định số 156/2006/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố về thành lập Quỹ hỗ trợ đào tạo và giải quyết việc làm cho người có

đất bị thu hồi để thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố và các văn bản sửa đổi, bổ sung có liên quan của Ủy ban nhân dân thành phố.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi nhà, đất thuộc diện hộ nghèo (có mã số) thuộc chuẩn nghèo của thành phố theo từng giai đoạn, ngoài việc được hưởng đầy đủ các chính sách bồi thường, hỗ trợ được quy định tại Quy định này và các khoản hỗ trợ quy định tại Quyết định số 156/2006/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố về thành lập Quỹ hỗ trợ đào tạo và giải quyết việc làm cho người có đất bị thu hồi để thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố và các văn bản sửa đổi, bổ sung có liên quan của Ủy ban nhân dân thành phố, thì được xem xét bố trí tái định cư; trợ cấp khó khăn thêm cho mỗi hộ gia đình nghèo là 2.000.000 đồng/hộ; tạo điều kiện thuận lợi về tổ chức sản xuất làm ăn, để ổn định cuộc sống, qua đó hộ nghèo vượt được chuẩn nghèo thành phố trong thời gian sớm nhất.

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

a) Đối với tổ chức: hỗ trợ bằng 30% một năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 03 năm liền kề trước đó, được cơ quan thuế xác nhận.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Đối với tổ chức: trường hợp phải di dời một phần mà ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất, kinh doanh thì được hỗ trợ bằng 50% mức hỗ trợ quy định tại điểm a khoản 3 Điều này.

b) Đối với hộ đang sản xuất, kinh doanh có giấy phép hoặc có đăng ký kinh doanh còn hiệu lực và có thực hiện nghĩa vụ thuế thì được hỗ trợ bằng 50% mức hỗ trợ quy định tại điểm b khoản 3 Điều này.

c) Không có giấy phép cũng không có đăng ký kinh doanh nhưng có thực hiện nghĩa vụ thuế thì được hỗ trợ bằng 25% mức hỗ trợ quy định tại điểm b khoản 3 Điều này.

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: 6.000.000 đồng/hộ.

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

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

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

Điều 32. Mức thưởng cho các tổ chức, cá nhân chấp hành tốt việc di dời

Đối với các tổ chức, hộ gia đình bị thu hồi toàn bộ nhà, đất chấp hành tốt chủ trương, chính sách và kế hoạch bồi thường, di chuyển và giao mặt bằng đúng thời hạn sẽ được hưởng chế độ ưu tiên trong chính sách tái định cư của dự án và được thưởng bằng tiền với mức 5.000.000 đồng/hộ (tổ chức). Trường hợp chỉ thu hồi một phần diện tích đất ở hoặc một phần đất nông nghiệp thì tính bằng 50% mức thưởng của

trường hợp thu hồi toàn bộ nhà, đất. Trường hợp di chuyển và giao mặt bằng sau thời hạn quy định thì không được thưởng.

Điều 33. Hỗ trợ cho các trường hợp sử dụng đất ở không đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 7 Điều 7 của Quy định này

Các trường hợp sử dụng đất không đủ điều kiện được bồi thường bị thu hồi và phải di dời, chỉ được xem xét hỗ trợ chi phí di chuyển nhà và chi phí ổn định đời sống (quy định tại Điều 29 và khoản 1 Điều 30 của Quy định này).

Điều 34. Hỗ trợ khi thu hồi đất công ích của xã - phường, thị trấn

1. Trường hợp đất thu hồi thuộc quỹ đất công ích của xã - phường, thị trấn (đất công trình công cộng, đất nông nghiệp, đất kênh, rạch tự nhiên, đất kênh, mương thủy lợi...) thì được hỗ trợ theo mức giá đất cùng loại để tính bồi thường quy định tại khoản 1 Điều 9 và khoản 1 Điều 10 của Quy định này. Số tiền hỗ trợ này được nộp vào ngân sách nhà nước và được cân đối để đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng, công ích của xã - phường, thị trấn.

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 35. Về tổ chức tái định cư

1. Đối tượng, điều kiện tái định cư:

a) Hộ gia đình, cá nhân 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 tại khu tái định cư của dự án, cụ thể như sau:

- Hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở do bị thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích còn lại sau thu hồi thấp hơn quy chuẩn xây dựng nhà ở theo quy định Ủy ban nhân dân thành phố (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân không có nhu cầu tái định cư);

- Phần diện tích đất còn lại sau thu hồi không phù hợp quy hoạch xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.

b) 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, 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 22 tháng 4 năm 2002 nếu không còn nơi ở nào khác, có yêu cầu tái định cư được xem xét giải quyết mua một căn hộ chung cư tại khu tái định cư.

2. Giao Ủy ban nhân dân quận - huyện tạo quỹ nhà, đất tái định cư theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố và một số trường hợp được thực hiện như sau:

a) Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng quận - huyện tư vấn, giới thiệu cho người bị thu hồi đất ở các dự án xây dựng nhà ở trên địa bàn thành phố để tự lựa chọn nhà ở, đất ở cho phù hợp với nhu cầu;

b) Trường hợp người bị thu hồi đất có nhu cầu được bố trí chỗ ở mới thì Hội đồng Bồi thường của dự án xem xét, bố trí vào khu tái định cư theo giá bán phù hợp với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường do Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt.

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

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

Điều 36. Quyền và nghĩa vụ của người bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở

1. Quyền:

a) Đăng ký đến ở nơi tái định cư bằng văn bản;

b) Được ưu tiên đăng ký hộ khẩu cho bản thân, các thành viên khác trong gia đình về nơi ở mới và được ưu tiên chuyển trường cho các thành viên trong gia đình trong độ tuổi đi học;

c) Được từ chối vào khu tái định cư nếu khu tái định cư không đảm bảo các điều kiện như đã thông báo và niêm yết công khai;

d) Được cung cấp mẫu thiết kế nhà miễn phí.

2. Nghĩa vụ:

a) Thực hiện di chuyển vào khu tái định cư theo đúng thời gian theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Xây dựng nhà, công trình theo đúng quy hoạch và thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật;

c) Nộp tiền mua nhà ở hoặc tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Chương VI TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 37. Xác định và công bố chủ trương thu hồi đất

1. Việc xác định chủ trương thu hồi đất (đối với trường hợp thu hồi đất theo quy hoạch) hoặc ra văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư (đối với trường hợp thu hồi đất theo dự án) được thực hiện dựa vào các căn cứ sau đây:

a) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt theo quy định của pháp luật;

b) Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong hồ sơ dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về xây dựng;

Đối với dự án đầu tư sử dụng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước thì nhu cầu sử dụng đất được xác định theo quyết định phê duyệt dự án của cơ quan có thẩm quyền; đối với dự án đầu tư sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước thì nhu cầu sử dụng đất được xác định theo văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 30 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; đối với dự án xây dựng cơ sở tôn giáo thì nhu cầu sử dụng đất được xác định theo quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố.

c) Các trường hợp thu hồi đất quy định tại các điểm a, b, c, d, e, g và h khoản 1 và các điểm a, c và d khoản 2 Điều 36 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, khoản 3 Điều 2 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP, Điều 34 và Điều 35 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

2. Thẩm quyền ban hành văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, thu hồi đất hoặc văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư: theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố.

3. Ủy ban nhân dân quận - huyện nơi có đất bị thu hồi có trách nhiệm chỉ đạo phổ biến rộng rãi chủ trương thu hồi đất, các quy định về thu hồi đất, về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế; Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn nơi có đất bị thu hồi có trách nhiệm niêm yết công khai chủ trương thu hồi đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn và tại các điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi, thông báo rộng rãi trên hệ thống đài truyền thanh cấp xã (ở những nơi có hệ thống truyền thanh).

Điều 38. Chuẩn bị hồ sơ địa chính cho khu đất bị thu hồi

1. Căn cứ vào văn bản của Ủy ban nhân dân nêu tại khoản 2 Điều 37 Quy định này, cơ quan Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cùng cấp thực hiện hoặc trực tiếp thực hiện (đối với nơi chưa có Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) việc chuẩn bị hồ sơ địa chính cho khu đất bị thu hồi theo quy định sau đây:

a) Chính lý bản đồ địa chính cho phù hợp với hiện trạng và làm trích lục bản đồ địa chính đối với những nơi đã có bản đồ địa chính chính quy hoặc trích đo địa chính đối với nơi chưa có bản đồ địa chính chính quy;

b) Hoàn chỉnh và trích sao hồ sơ địa chính (sổ địa chính) để gửi cho Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng quận - huyện;

c) Lập danh sách các thửa đất bị thu hồi với các nội dung: số hiệu tờ bản đồ, số hiệu thửa đất, tên người sử dụng đất, diện tích của phần thửa đất có cùng mục đích sử dụng, mục đích sử dụng đất.

2. Đối với khu đất phải trích đo địa chính thì Ủy ban nhân dân quận - huyện nơi có đất bị thu hồi thông báo bằng văn bản cho người sử dụng đất thuộc khu vực phải thu hồi đất về việc đo địa chính. Người sử dụng đất có trách nhiệm chấp hành, phối hợp và tạo điều kiện thuận lợi cho việc đo đạc xác định hiện trạng thửa đất.

3. Kinh phí chi cho việc chỉnh lý bản đồ địa chính, trích lục bản đồ địa chính, trích đo địa chính, trích sao hồ sơ địa chính do chủ đầu tư dự án chi trả từ nguồn kinh

phí đầu tư của dự án đối với trường hợp thu hồi đất theo dự án, do Tổ chức phát triển quỹ đất chi trả đối với trường hợp thu hồi đất theo quy hoạch.

Điều 39. Lập, thẩm định và xét duyệt phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Sau khi có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, thu hồi đất hoặc văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư quy định tại khoản 2 Điều 37 và chuẩn bị hồ sơ địa chính quy định tại Điều 38 của Quy định này, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận - huyện phối hợp với chủ đầu tư lập phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (sau đây gọi là phương án tổng thể) trên cơ sở số liệu, tài liệu hiện có do cơ quan Tài nguyên và Môi trường cung cấp (trường hợp nếu số liệu, tài liệu hiện có do cơ quan Tài nguyên và Môi trường cung cấp không đủ để lập phương án tổng thể thì Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận - huyện phối hợp với các cơ quan có chức năng tổ chức điều tra, thu thập để lập phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định) và nộp hai (02) bộ tại Phòng Tài chính (hoặc Tổ thẩm định) quận - huyện để thẩm định; thời gian lập phương án tổng thể không quá bốn mươi (40) ngày. Phương án tổng thể có các nội dung chính như sau:

- a) Các căn cứ để lập phương án;
- b) Số liệu tổng hợp về diện tích các loại đất, hạng đất đối với đất nông nghiệp, số tờ bản đồ, số thửa; giá trị ước tính của tài sản hiện có trên đất;
- c) Số liệu tổng hợp về số hộ, số nhân khẩu, số lao động trong khu vực thu hồi đất, trong đó nêu rõ số lao động phải chuyển đổi nghề nghiệp, số hộ phải tái định cư;
- d) Dự kiến mức bồi thường, hỗ trợ và dự kiến địa điểm, diện tích đất khu vực tái định cư hoặc nhà ở tái định cư, phương thức tái định cư;
- đ) Dự kiến biện pháp trợ giúp giải quyết việc làm và kế hoạch đào tạo chuyển đổi ngành nghề;
- e) Danh mục các công trình và quy mô các công trình của Nhà nước, của tổ chức, của cơ sở tôn giáo, của cộng đồng dân cư phải di dời và dự kiến địa điểm để di dời;
- g) Số lượng mồ mả phải di dời và dự kiến địa điểm để di dời;
- h) Dự toán kinh phí thực hiện phương án (kể cả kinh phí đóng góp cho Quỹ hỗ trợ đào tạo giải quyết việc làm theo quy định tại Quyết định số 156/2006/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố);

i) Nguồn kinh phí thực hiện;

k) Tiến độ thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

2. Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày, kể từ ngày nhận được phương án tổng thể, Phòng Tài chính quận - huyện chủ trì phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan có liên quan tiến hành thẩm định phương án và trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện xét duyệt.

3. Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày, kể từ ngày nhận được tờ trình của Phòng Tài chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện có trách nhiệm xem xét, ký quyết định phê duyệt phương án tổng thể.

Điều 40. Thông báo về việc thu hồi đất

1. Sau khi phương án tổng thể được xét duyệt, Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng quận - huyện có trách nhiệm thông báo cho người đang sử dụng đất biết lý do thu hồi đất; dự kiến về mức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; biện pháp chuyển đổi ngành nghề, giải quyết việc làm; thời gian di chuyển và bàn giao đất bị thu hồi được nêu trong phương án tổng thể.

2. Người sử dụng đất có quyền căn cứ vào quy định của pháp luật để nhận xét, đề đạt hoặc yêu cầu Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng quận - huyện giải thích về những nội dung đã được thông báo quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 41. Quyết định thu hồi đất

Thực hiện theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố.

Điều 42. Giải quyết khiếu nại đối với quyết định thu hồi đất

1. Việc giải quyết khiếu nại thực hiện theo quy định tại Điều 138 của Luật Đất đai, Điều 63 và Điều 64 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP và quy định giải quyết khiếu nại tại Nghị định số 136/2006/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Khiếu nại, tố cáo và các Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Khiếu nại, tố cáo (gọi là Nghị định số 136/2006/NĐ-CP).

2. Trong khi chưa có quyết định giải quyết khiếu nại thì vẫn phải tiếp tục thực hiện quyết định thu hồi đất. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại có kết luận việc thu hồi đất là trái pháp luật thì phải dừng thực hiện quyết định thu hồi đất; cơ quan nhà nước đã ban hành quyết định thu hồi đất phải có quyết định hủy bỏ quyết định thu hồi đất đã ban hành và bồi thường thiệt hại do quyết định

thu hồi đất gây ra (nếu có). Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại có kết luận việc thu hồi đất là đúng pháp luật thì người có đất bị thu hồi phải chấp hành quyết định thu hồi đất.

Điều 43. Thành lập Hội đồng Bồi thường của dự án

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

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

a) Căn cứ quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện ra Quyết định thành lập Hội đồng Bồi thường của dự án và Tổ công tác giúp việc cho Hội đồng;

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

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

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

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

b) Phó Chủ tịch thường trực Hội đồng: Trưởng Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận - huyện;

c) Phó Chủ tịch Hội đồng: Trưởng hoặc Phó Phòng Tài chính - Kế hoạch quận - huyện;

d) Các Ủy viên:

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

- Trưởng Ban Dân vận quận - huyện ủy;

- Trưởng hoặc Phó Phòng Quản lý đô thị;
- Trưởng hoặc Phó Phòng Tài 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).

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Trách nhiệm của các thành viên Hội đồng:

- Chủ tịch Hội đồng:

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

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

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

- Đại diện những người bị thu hồi đất có trách nhiệm: phản ánh nguyện vọng của người bị thu hồi đất, người phải di chuyển chỗ ở; vận động những người bị thu hồi đất thực hiện di chuyển, giải phóng mặt bằng đúng tiến độ;

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

5. Trách nhiệm của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận - huyện (được thành lập theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố):

a) Lập phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư báo cáo thẩm định theo quy định;

b) Giúp Hội đồng Bồi thường của dự án thực hiện nhiệm vụ tại điểm a khoản 4 Điều này; chịu trách nhiệm trước Hội đồng về tính chính xác, sự phù hợp chính sách của phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

c) Hướng dẫn, giải đáp thắc mắc của người sử dụng đất về những vấn đề liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

d) Tổng hợp các khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện báo cáo, đề xuất Hội đồng Bồi thường của dự án hoặc Ủy ban nhân dân quận - huyện xem xét, giải quyết;

đ) Thực hiện việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người bị thu hồi đất chính xác, đúng đối tượng;

e) Các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật do Ủy ban nhân dân thành phố quy định;

g) 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 và các nhiệm vụ theo quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện.

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

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

Điều 44. kê khai, kiểm kê và xác định nguồn gốc đất đai

Sau khi có quyết định thu hồi đất, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận - huyện có trách nhiệm thực hiện việc kê khai, kiểm kê đất đai, tài sản gắn liền với đất và xác định nguồn gốc đất đai theo trình tự, thủ tục sau đây:

1. Người bị thu hồi đất kê khai theo mẫu tờ khai do Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận - huyện phát và hướng dẫn; tờ khai phải có các nội dung chủ yếu sau:

a) Diện tích, loại đất (mục đích sử dụng đất), nguồn gốc, thời điểm bắt đầu sử dụng, loại giấy tờ về quyền sử dụng đất hiện có;

b) Số lượng nhà, loại nhà, cấp nhà, thời gian đã sử dụng và các công trình khác xây dựng trên đất; số lượng, loại cây, tuổi cây đối với cây lâu năm; diện tích, loại cây, năng suất, sản lượng đối với cây hàng năm; diện tích, năng suất, sản lượng nuôi trồng thủy sản, làm muối;

c) Số nhân khẩu (theo đăng ký thường trú, tạm trú dài hạn tại địa phương), số lao động chịu ảnh hưởng do việc thu hồi đất gây ra (đối với khu vực nông nghiệp là những người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối trên thửa đất bị thu hồi; đối với khu vực phi nông nghiệp là những người có hợp đồng lao động mà người thuê lao động có đăng ký kinh doanh); nguyện vọng tái định cư, chuyển đổi nghề nghiệp (nếu có);

d) Số lượng mồ mả phải di dời.

2. Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận - huyện thực hiện việc kiểm tra xác định nội dung kê khai và thực hiện kiểm kê đất đai, tài sản gắn liền với đất, xác định nguồn gốc đất đai theo trình tự sau:

a) Kiểm tra tại hiện trường về diện tích đất đối với trường hợp có mâu thuẫn, khiếu nại về số liệu diện tích; kiểm đếm tài sản bị thiệt hại và so sánh với nội dung người sử dụng đất đã kê khai. Việc kiểm tra, kiểm đếm tại hiện trường phải có sự tham gia của đại diện của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và người có đất bị thu hồi. Kết quả, kiểm đếm phải có chữ ký của người trực tiếp thực hiện, kiểm đếm tại hiện trường, người bị thu hồi đất (hoặc người được Ủy quyền theo quy định của pháp luật), người bị thiệt hại tài sản (hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật), cán bộ địa chính cấp xã, đại diện của Phòng Tài nguyên và Môi trường, đại diện của lãnh đạo Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận - huyện;

b) Làm việc với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để xác định nguồn gốc sử dụng đất; xác định các trường hợp được bồi thường, được hỗ trợ, được tái định cư.

3. Đối với trường hợp người bị thu hồi đất không nộp bản kê khai theo thời gian quy định, vắng mặt hoặc gây cản trở, không hợp tác với Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận - huyện để tiến hành kiểm kê thì Ủy ban nhân dân quận - huyện tổ

chức thực hiện kiểm kê bắt buộc theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố về thủ tục kiểm kê bắt buộc hiện trạng khuôn viên nhà, đất và tài sản gắn liền trên đất để phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 45. Lập, thẩm định và xét duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận - huyện phối hợp với chủ đầu tư giúp Hội đồng Bồi thường của dự án lập và trình phương án cụ thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo trình tự, thủ tục sau đây:

1. Lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

a) Trong thời hạn không quá sáu mươi (60) ngày, kể từ ngày có quyết định thu hồi đất hoặc hoàn thành việc đo đạc, kiểm đếm, có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

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

- Tên, địa chỉ của người bị thu hồi đất;
- Diện tích, loại đất, hạng đất (đối với đất nông nghiệp), 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;
- 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;
- Dự toán tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ (kể cả kinh phí đóng góp cho Quỹ hỗ trợ đào tạo, giải quyết việc làm theo quy định tại Quyết định số 156/2006/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2006);
- Việc bố trí tái định cư;
- Việc di dời các công trình của Nhà nước, của tổ chức, của cơ sở tôn giáo, của cộng đồng dân cư;
- Việc di dời mồ mả;
- Tiến độ thực hiện và thời gian hoàn tất công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

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

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

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

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

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

a) Hết thời hạn niêm yết và tiếp nhận ý kiến, trong vòng mười (10) ngày, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận - huyện có trách nhiệm tổng hợp ý kiến đóng góp bằng văn bản, nêu rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và gửi phương án đã hoàn chỉnh kèm theo bản tổng hợp ý kiến đóng góp đến Phòng Tài chính hoặc để thẩm định;

b) Trường hợp còn nhiều ý kiến không tán thành phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận - huyện cần giải thích rõ hoặc xem xét, điều chỉnh trước khi chuyển Phòng Tài chính thẩm định.

4. Thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Phòng Tài chính quận - huyện có trách nhiệm thẩm định trong vòng mười (10) ngày, kể từ ngày nhận được Phương án và báo cáo Hội đồng Bồi thường của dự án thống nhất thông qua để trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt.

5. Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (của dự án, các tổ chức và cơ sở tôn giáo):

a) Ủy ban nhân dân thành phố phân cấp cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt tất cả phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, trong thời hạn không quá bảy (07) ngày, kể từ ngày nhận được Tờ trình của Hội đồng Bồi thường của dự án.

Trường hợp phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt mà trong đó giá đất bồi thường, hỗ trợ cao hoặc thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định và công bố hàng năm thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện phải báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố và chỉ được phê duyệt phương án bồi thường sau khi được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt giá đất.

b) Chi phí bồi thường, hỗ trợ đối với các tổ chức, cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng dân gian: Hội đồng Bồi thường của dự án chịu trách nhiệm xác định chi phí bồi thường, hỗ trợ cụ thể của từng tổ chức (cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị -

xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế - xã hội, tổ chức sự nghiệp công và tổ chức khác theo quy định của Chính phủ) và cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng dân gian theo quy định, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt để thực hiện.

6. Xét duyệt dự toán chi phí bồi thường và chi phí phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

a) Không phải lập thủ tục duyệt dự toán chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án nếu dự án được phép tách, lập dự án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư riêng hoặc phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án đã được 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);

Trường hợp tổng mức dự toán chi phí bồi thường, hỗ trợ của dự án ghi trong Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt (bao gồm mức dự phòng phí) có phát sinh tăng, giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện xét duyệt, điều chỉnh dự toán theo đề nghị của Hội đồng Bồi thường của dự án làm cơ sở cho chủ đầu tư lập thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định.

b) Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt dự toán và chi phí phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của các dự án trên địa bàn quận - huyện trên cơ sở dự toán được Hội đồng Bồi thường của dự án và chủ đầu tư lập theo nội dung, mức chi quy định hiện hành;

c) 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, hỗ trợ và tái định cư 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 được thực hiện hàng năm theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước.

7. Trường hợp đặc biệt dự án có quy mô thu hồi đất lớn, Hội đồng Bồi thường của dự án không đủ thời gian để xác định cụ thể chi phí bồi thường, hỗ trợ của từng hộ trong toàn bộ dự án, để bảo đảm tiến độ giải phóng mặt bằng của dự án thì Hội đồng Bồi thường của dự án được phép 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 100 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 để thực hiện trước theo trình tự quy định.

Điều 46. Công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

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

Điều 47. Thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và bố trí tái định cư

1. Sau 05 (năm) ngày, kể từ ngày gửi văn bản thông báo về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đến người có đất bị thu hồi, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận - huyện thực hiện việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ. Trường hợp người được bồi thường, hỗ trợ ủy quyền cho người khác nhận thay thì người được bồi thường, hỗ trợ phải làm giấy ủy quyền theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp bố trí tái định cư thì Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận - huyện chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm bàn giao nhà ở hoặc đất ở cho người được bố trí tái định cư trước khi giải phóng mặt bằng; đồng thời có trách nhiệm hoàn chỉnh nhanh thủ tục để người dân được nhận giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở. Trong trường hợp có thỏa thuận giữa Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận - huyện và người được bố trí tái định cư về việc nhận nhà ở, đất ở tái định cư sau khi giải phóng mặt bằng thì thực hiện theo văn bản thỏa thuận có chữ ký của cả hai bên.

3. Trường hợp người bị thu hồi đất không nhận tiền chi trả về bồi thường, hỗ trợ, không nhận nhà hoặc đất tái định cư thì Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận - huyện chuyển khoản tiền chi trả vào tài khoản riêng mở tại Ngân hàng và giữ nguyên nhà hoặc đất tái định cư để làm căn cứ cho việc giải quyết khiếu nại sau này (nếu có).

Điều 48. Thời điểm bàn giao đất đã bị thu hồi

Trong thời hạn hai mươi (20) ngày, kể từ ngày Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận - huyện thanh toán xong tiền bồi thường, hỗ trợ cho người bị thu hồi đất theo phương án đã được xét duyệt thì người có đất bị thu hồi phải bàn giao đất cho Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận - huyện và chủ đầu tư.

Điều 49. Cường chế thu hồi đất

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

a) Thực hiện đúng trình tự, thủ tục về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại các Điều 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 47 và 48 Quy định này;

b) Đã quá ba mươi (30) ngày, kể từ thời điểm phải bàn giao đất quy định tại Điều 49 Quy định này mà người có đất bị thu hồi không bàn giao đất cho Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng;

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

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

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

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

Điều 50. Giải quyết khiếu nại đối với quyết định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc quyết định cưỡng chế thu hồi đất

Việc giải quyết khiếu nại đối với quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc quyết định cưỡng chế thu hồi đất thực hiện theo quy định tại Điều 138 của Luật Đất đai, Điều 63 và Điều 64 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP và các quy định về giải quyết khiếu nại tại Nghị định số 136/2006/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn có liên quan của Ủy ban nhân dân thành phố.

Điều 51. Những trường hợp tranh chấp về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở chỉ bồi thường, hỗ trợ sau khi tranh chấp đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết bằng quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Điều 52. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân quận - huyện và phường - xã

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

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

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

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

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

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

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

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

h) Chỉ đạo Phòng Lao động - Thương binh và Xã hội kiểm tra và xác định đối tượng lao động ngừng việc tại các đơn vị hoạt động sản xuất, kinh doanh do bị thu hồi toàn bộ đất và hướng dẫn tính khoản hỗ trợ lương ngừng việc theo quy định tại Điều 28 của Quy định này.

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

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

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

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

Điều 53. Trách nhiệm của các Sở, ngành thành phố

1. Sở Tài chính có trách nhiệm:

a) Chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt giá đất để tính bồi thường, các mức hỗ trợ trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định; hướng dẫn thực hiện một số cơ chế, chính sách bồi thường theo quy định;

b) Chủ trì việc thẩm định (nếu có) theo quy định tại Điều 45 của Quy định này;

c) Kiểm tra việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và chi phí cho công tác tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ tại quận - huyện theo định kỳ.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm: hướng dẫn, kiểm tra việc lập và thực hiện các dự án tái định cư.

3. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

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

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

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

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

a) Hướng dẫn việc xác định diện tích đất, loại đất, hạng đất, đối tượng và điều kiện được bồi thường, đất không được bồi thường, mức độ bồi thường hoặc hỗ trợ cho từng đối tượng khi pháp luật chưa quy định rõ trên cơ sở đề nghị của Ủy ban nhân dân quận - huyện nếu có vướng mắc;

b) Chủ trì phối hợp với các Sở - ngành có liên quan trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định phạm vi thu hồi đất của từng dự án.

5. Sở Lao động - Thương binh và Xã hội có trách nhiệm:

a) Hướng dẫn việc xác định đối tượng và mức bồi thường theo chế độ trợ cấp ngừng việc theo quy định;

b) Thực hiện Quyết định số 156/2006/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2006 về việc thành lập Quỹ hỗ trợ đào tạo và giải quyết việc làm cho người có đất bị thu hồi để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn thành phố và các văn bản có liên quan của Ủy ban nhân dân thành phố.

Điều 54. Khen thưởng và xử lý vi phạm

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyễn Hữu Tín

BẢNG PHỤ LỤC
VỀ ĐƠN GIÁ BỒI THƯỜNG CÂY TRỒNG, HOA MÀU

(Ban hành kèm theo Quyết định số 17/2008/QĐ-UBND ngày 14 tháng 3 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố)

STT	LOẠI CÂY TRỒNG	ĐVT	Loại đang thời kỳ cho trái ổn định	Loại trong thời kỳ bắt đầu cho trái	Loại trong thời kỳ kiến thiết cơ bản	CÂY MỚI TRỒNG
I	CÂY ĂN TRÁI:					Tính bồi thường: chi phí cây giống + công trồng + ..., theo thời giá tại địa phương nếu trồng đúng quy cách kỹ thuật. Riêng trường hợp cây mới trồng sau thời điểm đã ký biên bản kiểm kê hoặc cây gieo trồng không đúng quy cách kỹ thuật (trồng để được bồi thường) thì không tính bồi thường.
Nhóm 1	Mãng cụt,và các cây có giá trị tương đương	đ/cây	250.000 - 300.000	150.000 - 180.000	50.000 - 70.000	
Nhóm 2	Sầu riêng, mít, xoài, nhãn, chôm chôm, bưởi, vú sữa, ... và các cây có giá trị tương đương	đ/cây	120.000 - 150.000	70.000 - 90.000	30.000 - 40.000	
Nhóm 3	Cam, quýt, măng cầu, lêkima, mận, sabôchê, táo, chanh, tắc, dâu, bơ, thanh long, cau, tiêu, điều, cà phê, dừa gáo,... và các cây có giá trị tương đương.	đ/cây	80.000 - 100.000	50.000 - 60.000	15.000 - 18.000	
Nhóm 4	Ổi, me, khế, sakê, hồng quân, thị, sori, chùm ruột, đào tiên, trầu, sung, sộp, cóc, ô môi ... và các cây có giá trị tương đương	đ/cây	50.000 - 70.000	30.000 - 40.000	10.000 - 15.000	
Nhóm 5	Chuối, đu đủ, ... và cây ăn quả khác có giá trị tương đương	đ/cây	15.000 - 20.000	9.000 - 12.000	4.000 - 6.000	
Nhóm 6	Đối với vườn trồng cây ăn trái chuyên canh, tính bồi thường tăng thêm không quá 02 lần khung giá chuẩn nêu tại điểm 1, 2, 3, 4 và 5 trên, tùy theo đặc điểm cây trồng ở từng khu vực quận, huyện (<i>kèm tiêu chuẩn về vườn trồng cây chuyên canh</i>).					

II	<p>CÂY KHÁC:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cây gỗ, sao, dầu ... (Φ từ dưới 20cm/cây): 30.000 đ/cây - 100.000đ/cây. - Cây gòn, điệp, trâm bầu, lông mót, ...: 10.000 đ/cây - 30.000đ/cây. - Cây vẹt, mắm, ... : 8.000 đ/cây - 15.000đ/cây. - Tre gai: 2.000 đ/cây - 5.000 đ/cây; tre tàu: 3.000 đ/cây - 7.000 đ/cây; tầm vông: 2.000 đ/cây - 4.000 đ/cây; trúc: 200 đ/cây - 500 đ/cây. - Cây bạch đàn, tràm bông vàng, dương xoan: 20.000 đ/cây - 25.000 đ/cây (Φ trên 20cm); 10.000 đ/cây - 15.000 đ/cây (Φ từ 10cm < 20cm) 5.000 đ/cây - 10.000 đ/cây (Φ từ 5cm < 10cm); 1.000 đ/cây - 3.000 đ/cây (Φ từ < 5cm); Cây đước: 5.000 đ/cây - 30.000 đ/cây tùy theo Φ; Cây tràm nước: 1.000 đ/cây - 20.000 đ/cây tùy theo Φ như cây bạch đàn. - Cây cao su (tính ≈ 5 lần giá cây bạch đàn). - Các loại cây kiếng (không di dời được): tính theo thời giá trung bình tại địa phương. Nếu di dời được thì hỗ trợ chi phí di dời do Hội đồng Bồi thường của dự án xem xét quyết định cụ thể từng trường hợp.
III	<p>HOA MÀU: Thơm: 3.000 đ/bụi - 6.000 đ/bụi; Khoai mì, Đậu phộng: 1.000 đ/m² - 2.000 đ/m²; Lúa: 800 đ/m² - 1.000 đ/m²; Mạ: 5.000 đ/m² - 7.000 đ/m²; Dừa nước: 6.000 đ/bụi - 8.000 đ/bụi (3 - 6 tàu/bụi); Mía cây: 1.000 đ/m² - 2.000 đ/m²; Cây cói: 4.000 đ/m² - 6.000đ/m² ; Rau muống: 8.000 đ/m² - 12.000 đ/m²; Sả: 2.000 đ/bụi - 10.000 đ/bụi (tùy Φ > 20cm/bụi đặc hay mới trồng); Cây sen: 10.000 đ/m² - 15.000 đ/m²; Hoa màu khác: 1.000 đ/m² - 3.000 đ/m².</p>

VỀ TIÊU CHUẨN VƯỜN CÂY ĂN TRÁI CHUYÊN CANH

Theo Quyết định số 159/QĐ-NN-KHTC ngày 31 tháng 8 năm 2001 và Công văn số 112/CV-NN-KHTC ngày 19 tháng 02 năm 2004 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thành phố. Cụ thể:

1. Vườn cây ăn trái chuyên canh: là những vườn cây ăn trái được trồng từ 01 hoặc 02 đến 03 loại cây có khoảng cách và mật độ trồng hợp lý, được đầu tư thâm canh phù hợp với đặc tính sinh trưởng của từng loại cây trên nền đất thích hợp và đảm bảo có hiệu quả kinh tế cao. Vườn cây ăn trái chuyên canh có 02 dạng cấu trúc như sau:

- *Vườn cây ăn trái chuyên canh 01 loại cây:* là vườn trồng chuyên 01 loại cây ăn trái dài hạn. Đối với vườn chỉ trồng một loại cây ăn trái có tán lá lớn như: xoài, chôm chôm, nhãn, sầu riêng, bưởi ... trong vườn được tận dụng trồng rau, hoa kiểng không trồng xen cây ăn trái khác. Đối với vườn trồng loại cây ăn trái có tán lá nhỏ như: cam, chanh, quýt, thanh long, ổi... chỉ được tận dụng trồng xen rau màu trong năm đầu (năm thứ nhất kể từ ngày trồng).

- *Vườn cây ăn trái chuyên canh trồng từ 02 - 03 loại cây:* là vườn cây có 01 loại cây ăn trái dài hạn, có tán cao, rộng là cây chính; và từ 01- 02 loại cây trung hạn, ngắn hạn. Loại này chủ yếu là vườn mới lập, cho thu nhập thấp ngay từ những năm đầu, đáp ứng yêu cầu lấy ngắn nuôi dài.

2. Vườn tạp: là loại vườn có trồng trên 02 loại cây ăn trái nhưng không đảm bảo mật độ (cao hơn định mức, mật độ quy định) không thực hiện đúng quy trình chăm sóc, thâm canh, có hiệu quả kinh tế không cao (năng suất, giá trị thấp).

3. Về mật độ trồng:

- Loại cây ăn trái có tán lá lớn như măng cụt, chôm chôm, sầu riêng, xoài, nhãn, bưởi: 200 - 400 cây/ha.

- Loại cây ăn trái có tán lá nhỏ như chanh, cam, quýt, thanh long, ổi: 800 - 1.000 cây/ha.

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