

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai

Phúc đáp Công văn số 5286/UBND-NC ngày 02 tháng 7 năm 2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc xin ý kiến hướng dẫn xác định đất vườn, ao; khu dân cư và Công văn số 2261/TNMT-QLĐĐ ngày 19 tháng 7 năm 2010 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai xin ý kiến hướng dẫn thực hiện Nghị định số 69/2009/NĐ-CP, Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Về xác định khu dân cư

- Đối với khu dân cư theo quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư hạ tầng và có dân cư sinh sống thì mới được xác định là khu dân cư.

- Đối với khu dân cư hiện hữu phải có nhà ở tập trung và ranh giới khu dân cư được xác định là ranh thửa đất (có nhà ở) ngoài cùng của khu dân cư đó.

- Đối với khu vực có nhà ở, đất ở riêng lẻ nằm trong khu vực đất nông nghiệp hoặc nằm trong khu vực đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì khu vực đó không được coi là khu dân cư.

2. Về nguyên tắc bồi thường đất và tài sản trên đất

- Theo quy định tại khoản 2 Điều 14 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP và khoản 1 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ thì loại đất, mục đích sử dụng đất để bồi thường căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho người sử dụng đất. Do vậy, khi Nhà nước thu hồi đất mà người có đất bị thu hồi đang sử dụng đất khác với mục đích sử dụng đất đã được ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chỉ được bồi thường, hỗ trợ theo loại đất, mục đích sử dụng đất đã ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đối với trường hợp các đối tượng lợi dụng về quy hoạch sử dụng đất, chính sách thu hồi bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Nhà nước để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhằm đầu cơ, trục lợi đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện quản lý chặt chẽ việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đặc biệt là đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyên trồng lúa nước; xử lý kịp thời các trường hợp vi phạm. Khi thực hiện chính sách hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm phải xác định đúng đối tượng để hỗ trợ.

- Theo quy định tại Điều 18 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và khoản 4 Điều 24 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP thì những tài sản trên đất được hình thành sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất công bố mà

không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép, tài sản trên đất được hình thành mà trái với mục đích sử dụng đất đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được xét duyệt, tài sản trên đất được hình thành sau khi có Thông báo thu hồi đất được công bố hoặc tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp quy định tại các khoản 4, 6, 7 và 10 Điều 38 của Luật Đất đai thì không được bồi thường tài sản trên đất.

3. Về xác định hộ gia đình trực tiếp sản xuất nông nghiệp

Theo Điều 20 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP và Điều 14 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định:

- Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, đang trực tiếp canh tác, sản xuất trên đất nông nghiệp nhưng không thường trú hoặc tạm trú tại xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi cũng được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất theo quy định. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi có trách nhiệm xác nhận hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sản xuất trên đất nông nghiệp bị thu hồi.

Trường hợp xác định để hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP thì ngoài xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi về việc hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất bị thu hồi thì phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi hộ gia đình, cá nhân đó cư trú về việc hộ gia đình, cá nhân đó có nguồn sống chủ yếu từ sản xuất nông nghiệp.

- Đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất mà trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tên cả hai vợ chồng nhưng chỉ có một trong hai người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, căn cứ khoản 1 Điều 14 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT thì người trực tiếp sản xuất nông nghiệp (vợ hoặc chồng) được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm đối với toàn bộ diện tích đất thu hồi theo quy định.

- Đối với hộ gia đình, cá nhân có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, nay vì lý do già yếu không đủ sức khỏe để tiếp tục, sản xuất canh tác trên đất đó mà phải thuê hoặc nhờ người khác sản xuất để có thu nhập ổn định đời sống thì được hỗ trợ theo quy định.

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống và có hộ khẩu thường trú tại địa phương, đã ngưng sản xuất trên đất nông nghiệp quá 01 năm, hiện trạng là đất để trống mà nguyên nhân không sản xuất được nữa là do đất bị ô nhiễm môi trường, đất đã có quy hoạch hoặc thông báo thu hồi đất, đất bị sạt lở nhưng chưa được giao đất mới thì hộ gia đình, cá nhân đó vẫn được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, được hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc theo quy định; trường hợp không phải do nguyên nhân khách quan mà do hộ gia đình, cá nhân đó chuyển sang làm nghề khác và không còn tiếp tục sản xuất trên đất nông nghiệp đó thì không được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, không được hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc theo quy định.

4. Về hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất cho hộ gia đình, cá nhân nhận giao khoán đất nông, lâm trường

Đối với trường hợp người nhận chuyển nhượng hợp đồng giao khoán của người sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp (không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ) của các nông, lâm trường quốc doanh mà đã được nông, lâm trường chấp nhận và ký hợp đồng đối với người nhận chuyển nhượng và đang trực tiếp sản xuất nông, lâm nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất thì hộ gia đình đó chỉ được hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất theo quy định, không được bồi thường về đất.

Các trường hợp người nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp của các nông, lâm trường quốc doanh mà thời hạn giao khoán trong hợp đồng vẫn còn thì được hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 20 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP quyết định mức hỗ trợ theo thời gian còn lại của hợp đồng, thời gian hỗ trợ, định kỳ chi trả hỗ trợ cho phù hợp với các đối tượng nhận giao khoán và điều kiện thực tế tại địa phương ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng Phạm Khôi Nguyên (đề b/c);
- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai; ✓
- Lưu: VT, VP (TH), TCQLĐĐ.Ho.10b. ✓



Nguyễn Mạnh Hiền