

Số: 137/2007/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 30 tháng 11 năm 2007

## QUYẾT ĐỊNH

### Ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn thành phố Hà Nội

#### ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

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

Căn cứ Pháp lệnh Thủ đô và Nghị định số 92/2005/NĐ-CP ngày 12/7/2005 về quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh Thủ đô;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai năm 2003, số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 về sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 về Quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai,

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 4146/TTr- STC-BG ngày 30/10/2007 và của Giám đốc Sở Tư pháp tại Báo cáo thẩm định số 1356/STP-VBPQ ngày 14/11/2007,

#### 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 Hà Nội".


**Điều 2.** Hiệu lực thi hành.

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2008 và thay thế Quyết định số 26/2005/QĐ-UB ngày 18/2/2005, Quyết định số 80/2005/QĐ-UB ngày 03/6/2005 và Quyết định số 165/2005/QĐ-UB ngày 25/10/2005 của UBND thành phố Hà Nội.

2- Đối với những dự án, hạng mục dự án đã thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; những dự án hạng mục dự án đã phê duyệt

phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc đang thực hiện việc chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án đã được phê duyệt trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo phương án đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, không áp dụng hoặc điều chỉnh theo quy định tại Quyết định này.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở, Ban, Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện; các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: 

- Thủ tướng Chính phủ;
- Đ/c Bí thư Thành ủy;
- Đ/c Chủ tịch UBND Thành phố;  
(để báo cáo)
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: TN&MT, Xây dựng, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư, TC;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND TP;
- Các Phó Chủ tịch UBND TP;
- Văn phòng Thành ủy;
- Như Điều 3;
- CPVP, THKT, Tổ chuyên viên;
- Trung tâm công báo  
(để đăng công báo);
- Lưu, Nth (3 b), VT (120b).

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



Vũ Hồng Khanh

## **QUY ĐỊNH**

**Về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất  
trên địa bàn thành phố Hà Nội**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 137/2007/QĐ-UB ngày 30 tháng 11 năm  
2007 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)*

### **Chương I QUY ĐỊNH CHUNG**

#### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Bản quy định này quy định chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trình tự, thủ tục tổ chức thực hiện việc bồi thường hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, mục đích phát triển kinh tế trên địa bàn thành phố Hà Nội trên cơ sở Luật Đất đai 2003, các quy định của pháp luật liên quan và các văn bản hướng dẫn của cơ quan Nhà nước cấp trên.

2. Các dự án sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) nếu việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo yêu cầu của nhà tài trợ khác với quy định của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, Nghị định số 17/2006/NĐ-CP và Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính Phủ và được Thủ tướng Chính Phủ xem xét, quyết định hoặc trường hợp Điều ước quốc tế mà Việt Nam đã ký kết hoặc gia nhập có quy định khác thì thực hiện theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ và Điều ước đó.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng** *(Thực hiện Điều 2 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và Điều 2 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP)*

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai và cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý đất đai.

2. Tổ chức, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước

ngoài đang sử dụng đất bị thu hồi đất, bị thiệt hại tài sản gắn liền với đất bị thu hồi (sau đây gọi chung là người bị thu hồi đất).

3. Các Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất (sau đây gọi chung là người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất).

**Điều 3. Những trường hợp sau đây không áp dụng bản quy định này** (Thực hiện khoản 2 Điều 40 Luật Đất đai 2003; khoản 3 Điều 1 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; khoản 2 Điều 41 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP và khoản 2 phần I Thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính)

1. Dự án sản xuất kinh doanh phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, nhà đầu tư được phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân mà không phải thực hiện thủ tục thu hồi đất.

2. Người thuê, mượn nhà đất của người có nhà đất bị thu hồi; nhận góp vốn liên doanh, liên kết mà chưa chuyển quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản vào liên doanh, liên kết theo quy định của pháp luật; các đối tượng 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, quyền sở hữu tài sản hợp pháp với người thuê, mượn nhà đất, liên doanh, liên kết được giải quyết theo quy định của Bộ Luật dân sự hoặc hợp đồng kinh tế đã ký kết.

3. 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.

**Điều 4. Bồi thường, hỗ trợ cho người bị thu hồi đất** (Thực hiện Điều 5 Nghị định 197/2004/NĐ-CP)

Bồi thường, hỗ trợ cho người bị thu hồi đất bao gồm:

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 các 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.

**Điều 5. Các hình thức tái định cư đối với hộ gia đình, cá nhân đủ tiêu chuẩn được tái định cư theo bản quy định này bao gồm:**

1. Tái định cư chủ yếu bằng nhà ở chung cư cao tầng đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi nhà ở, đất ở mà phải di chuyển chỗ ở tại khu vực đô thị;

2. Tái định cư bằng đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi nhà ở, đất ở mà phải di chuyển chỗ ở tại khu vực nông thôn;

3. Bồi thường, hỗ trợ bằng tiền để hộ gia đình, cá nhân tự lo chỗ ở mới.

**Điều 6. Chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ của Chủ đầu tư (trường hợp đã có dự án đầu tư), Trung tâm phát triển quỹ đất được giao đất để giải phóng mặt bằng theo quy hoạch - gọi chung là người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất (Thực hiện Điều 3 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP)**

1. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì tiền bồi thường hỗ trợ và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường hỗ trợ theo quy định này được tính vào vốn đầu tư của dự án.

2. Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất có trách nhiệm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường hỗ trợ theo quy định này và được trừ tiền bồi thường, hỗ trợ về đất đã chi trả vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp nhưng mức được trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

3. 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 về đất. Trường hợp đã chi trả thì được trừ số tiền đã trả vào tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp.

4. Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

## **Chương II**

### **BỒI THƯỜNG HỖ TRỢ VỀ ĐẤT**

**Điều 7. Điều kiện để được bồi thường về đất (Thực hiện Điều 8 Nghị định 197/2004/NĐ-CP, khoản 4 Điều 14 và điểm b khoản 2 Điều 67 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP)**

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 xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là UBND 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 hoà, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà 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, hoá 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 1, 2, 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 không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2, 3 điều này, nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất đó không có tranh chấp và không thuộc một trong các trường hợp tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm sau đây:

a) Vi phạm quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và công khai;

b) Vi phạm quy hoạch chi tiết mặt bằng xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và công khai đối với diện tích đất đã giao cho tổ chức, cộng đồng dân cư quản lý;

c) Lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng đã được công bố, cắm mốc;

d) Lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè đã có chỉ giới xây dựng;

đ) Lấn, chiếm đất sử dụng cho mục đích công cộng, đất chuyên dùng, đất của tổ chức, đất chưa sử dụng và các trường hợp vi phạm khác đã có văn bản ngăn chặn nhưng người sử dụng đất vẫn cố tình vi phạm.

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

7. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được pháp luật công nhận về quyền sử dụng đất mà trước thời điểm Luật Đất đai 1988 có hiệu lực, Nhà nước đã có quyết định quản lý trong quá trình thực hiện chính sách đất đai nhưng trong thực tế Nhà nước chưa quản lý mà hộ gia đình, cá nhân đó vẫn sử dụng.

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

9. 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 gốc từ ngân sách Nhà nước;

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

10. Các trường hợp sử dụng đất quy định tại:

a) Điểm 1.3 khoản 1 Điều 18 và Điều 19 của bản quy định này;

b) Điểm 1.1 khoản 1 Điều 18, Điều 23 của bản quy định này nhưng các trường hợp này phải khấu trừ đi khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính

vào số tiền được bồi thường theo quy định tại khoản 1 Điều 8 của bản quy định này.

**Điều 8. Nguyên tắc bồi thường đất** (Thực hiện khoản 2 Điều 42 Luật Đất đai, Điều 6 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, khoản 1 Phần II Thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính)

1. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất mà người sử dụng đất được bồi thường chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải khấu trừ đi khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành vào số tiền được bồi thường để hoàn trả ngân sách Nhà nước.

2. Người được Nhà nước giao 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 giá đất nông nghiệp.

3. Người được Nhà nước giao sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở nhưng tự ý sử dụng làm đất ở thì chỉ được bồi thường theo giá đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (trừ trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 14 của bản quy định này).

**Điều 9. Những trường hợp thu hồi đất không được bồi thường** (Thực hiện Điều 7 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP)

1. Người sử dụng đất không đủ điều kiện theo quy định tại Điều 7 của bản 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 sau:

3.1. 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 hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất;

3.2. Sử dụng đất không đúng mục đích, sử dụng đất không có hiệu quả;

3.3. Người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất;



3.4. Đất được giao không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền (trừ trường hợp quy định tại Điều 19 của bản quy định này);

3.5. Đất bị lấn, chiếm trong các trường hợp sau đây:

a) Đất chưa sử dụng bị lấn, chiếm;

b) Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm;

3.6. Cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế;

3.7. Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất;

3.8. Người sử dụng đất cố ý không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước;

3.9. Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn mà không được gia hạn khi hết thời hạn;

3.10. Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn mười hai tháng liền; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn mười tám tháng liền; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn hai mươi bốn tháng liền;

3.11. Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn mười hai tháng liền hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn hai mươi bốn tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư, kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đó cho phép.

Việc xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất đối với các trường hợp bị thu hồi đất quy định tại khoản 3 điều này được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 34 và Điều 35 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

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 7 của quy định này nhưng thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 2, 3, 4 và 5 điều này.

**Điều 10. Căn cứ xác định đất sử dụng ổn định và thời điểm đất bắt đầu sử dụng ổn định đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không có**

giấy tờ trước ngày 15/10/1993 quy định tại khoản 5 Điều 7 của bản quy định này (Thực hiện Điều 3 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP)

1. Đất sử dụng ổn định trước 15/10/1993 là đất đáp ứng một trong các tiêu chí sau đây:

a) Đất đã được sử dụng liên tục cho một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Trường hợp đất đã được sử dụng liên tục quy định tại điểm a khoản này mà có sự thay đổi về người sử dụng đất và sự thay đổi đó không phát sinh tranh chấp về quyền sử dụng đất.

2. Việc xác định thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được căn cứ vào ngày, tháng, năm sử dụng và mục đích sử dụng đất ghi trên một trong các giấy tờ sau:

a) Biên lai nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế nhà đất;

b) Biên bản hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc sử dụng đất, biên bản hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc xây dựng công trình gắn liền với đất;

c) Quyết định hoặc bản án của Toà án nhân dân đã có hiệu lực thi hành, quyết định thi hành bản án của cơ quan Thi hành án đã được thi hành về tài sản gắn liền với đất;

d) Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực thi hành; biên bản hoà giải tranh chấp đất đai có chữ ký của các bên và xác nhận của đại diện UBND cấp xã nơi có đất;

đ) Quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có liên quan đến việc sử dụng đất;

e) Giấy tờ về đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú dài hạn tại nhà ở gắn với đất ở; giấy chứng minh nhân dân hoặc giấy khai sinh có ghi địa chỉ của nhà ở liên quan đến thửa đất;

g) Giấy tờ về việc giao, phân, cấp nhà hoặc đất của cơ quan, tổ chức được Nhà nước giao quản lý, sử dụng đất;

h) Giấy tờ về mua bán nhà, tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy tờ về mua bán đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên liên quan (không cần có chứng nhận của cơ quan, tổ chức);

i) Bản đồ, sổ mục kê, tài liệu điều tra, đo đạc về đất đai qua các thời kỳ;

k) Bản kê khai đăng ký nhà, đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã tại thời điểm kê khai đăng ký.

3. Trường hợp thời điểm sử dụng đất thể hiện trên các loại giấy tờ quy định tại khoản 2 điều này có sự không thống nhất thì thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được xác định theo giấy tờ có ghi ngày, tháng, năm sử dụng đất sớm nhất.

4. Trường hợp không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 2 điều này hoặc trên giấy tờ đó không ghi rõ thời điểm xác lập giấy tờ và mục đích sử dụng đất thì phải có xác nhận của UBND cấp xã về thời điểm bắt đầu sử dụng đất và mục đích sử dụng đất trên cơ sở thu thập ý kiến của những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất của người có yêu cầu xác nhận trong khu dân cư nơi có đất thu hồi. Việc xác nhận của UBND cấp xã được thực hiện theo quy định tại Điều 54 quy định này.

**Điều 11. Căn cứ xác định loại đất, mục đích sử dụng đất của mỗi thửa đất (Thực hiện khoản 1 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP)**

1. Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho người đang sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

3. Đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép chuyển mục đích sử dụng đất.

4. Đất đang sử dụng ổn định, không phải tự chuyển mục đích trái phép, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

5. Đối với trường hợp chưa có căn cứ quy định tại các khoản 1, 2, 3 và khoản 4 điều này thì căn cứ vào hiện trạng sử dụng ổn định, UBND quận, huyện có trách nhiệm xác định loại đất, mục đích sử dụng đất.

**Điều 12. Giá làm cơ sở tính bồi thường, hỗ trợ đất**

1. Giá đất để tính bồi thường hỗ trợ là giá đất theo mục đích sử dụng đã được UBND Thành phố quy định và công bố, không bồi thường theo giá đất sẽ chuyển mục đích sử dụng.

Trường hợp mức giá đất do UBND Thành phố ban hành chưa phù hợp với thực tế cụ thể tại khu vực thu hồi đất, UBND quận, huyện nghiên cứu phương án điều chỉnh mức giá đất cụ thể làm cơ sở tính bồi thường hỗ trợ đất,

báo cáo Sở Tài chính chủ trì cùng các Sở, ngành liên quan thẩm định, trình UBND Thành phố quyết định trên cơ sở văn bản chấp thuận của Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố.

2. Việc điều chỉnh mức giá đất làm cơ sở tính bồi thường hỗ trợ đất thu hồi (nếu có) sau khi có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của cấp có thẩm quyền được xử lý như sau:

a) Trường hợp đã thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì không áp dụng theo mức giá đất điều chỉnh;

b) Trường hợp chậm chi trả tiền bồi thường hỗ trợ và bố trí tái định cư do cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường hỗ trợ, tái định cư gây ra, nếu phát sinh mức giá đất điều chỉnh làm cơ sở bồi thường hỗ trợ tại thời điểm thực tế chi trả và bố trí tái định cư cao hơn mức giá đã áp dụng thì điều chỉnh lại phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo mức giá điều chỉnh;

c) Trường hợp do người bị thu hồi đất chậm nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và chậm nhận bố trí tái định cư, nếu phát sinh mức giá đất điều chỉnh làm cơ sở bồi thường hỗ trợ tại thời điểm người bị thu hồi đất thực tế nhận chi trả và bố trí tái định cư cao hơn mức giá đã áp dụng thì không được điều chỉnh lại phương án bồi thường hỗ trợ theo mức giá đất điều chỉnh.

**Điều 13. Bồi thường, hỗ trợ đối với đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân** (Thực hiện Điều 10 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; Điều 43 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP; khoản 4 Điều 4 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP)

1. Đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân có đủ một trong các điều kiện quy định tại Điều 7 của bản quy định này khi Nhà nước thu hồi thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất nông nghiệp.

2. Đất nông nghiệp, vườn, ao trong cùng một thửa đất có nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trong khu dân cư mà tại thời điểm xây dựng nhà ở không vi phạm một trong các quy định tại các điểm a, b, c, d, đ khoản 5 Điều 7 của bản quy định này thì khi Nhà nước thu hồi, ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp cùng mục đích sử dụng còn được hỗ trợ bằng tiền theo quy định sau:

2.1. Mức hỗ trợ:

a) Bằng 50% giá đất ở trong cùng thửa đất có nhà ở của hộ gia đình, cá nhân mà đất ở này đủ một trong các điều kiện quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 Điều 7 hoặc Điều 19 của bản quy định này.

b) Bằng 30% giá đất ở trong cùng thửa đất có nhà ở của hộ gia đình, cá nhân đối với trường hợp sử dụng đất ở không có giấy tờ từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004.

## 2.2. Diện tích hỗ trợ:

a) Diện tích được hỗ trợ là toàn bộ diện tích đất nông nghiệp, vườn, ao nằm trong cùng một 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 tiết a điểm 2.2 khoản 2 điều này thì diện tích đất được tính để hỗ trợ bằng tiền của mỗi thửa không vượt quá năm (05) lần hạn mức diện tích giao đất ở quy định tại khoản 1 Điều 47 của bản quy định này.

3. Đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân xen kẽ trong khu dân cư là thửa đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân tiếp giáp với ranh giới các khu vực quy định tại tiết a điểm 2.2 khoản 2 điều này. Khi Nhà nước thu hồi, ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp cùng mục đích sử dụng còn được hỗ trợ bằng tiền bằng 20% giá đất ở liền kề; diện tích được tính để hỗ trợ bằng tiền của mỗi thửa đất không vượt quá năm (05) lần hạn mức diện tích giao đất ở quy định tại khoản 1 Điều 47 của bản quy định này.

4. Đất nông nghiệp, vườn, ao trong cùng một thửa đất có nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trong khu dân cư và đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân xen kẽ trong khu dân cư được hỗ trợ theo quy định tại khoản 2, khoản 3 điều này thì không được hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm tại Điều 40 của bản quy định này.

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, doanh nghiệp nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi thì không được bồi

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

a) Hỗ trợ cho hộ gia đình, cá nhân nhận giao khoán đất là cán bộ, công nhân viên của nông, lâm trường quốc doanh, doanh nghiệp nông nghiệp 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 có nguồn sống chủ yếu từ sản xuất nông nghiệp;

Mức hỗ trợ bằng giá đất tính bồi thường đối với diện tích đất thực tế thu hồi, nhưng không vượt hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

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, doanh nghiệp nông nghiệp 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 này là tiền không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

6. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuê, nhận thầu đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn thì không được bồi thường về đất, chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có).

**Điều 14. Bồi thường đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân có một trong các điều kiện quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 Điều 7 của quy định này (Thực hiện Điều 11 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; Điều 30 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP)**

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 phi nông nghiệp có thời hạn do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho hoặc do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất được bồi thường theo giá đất phi nông nghiệp; trường hợp sử dụng đất do Nhà nước hoặc do UBND 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 (nếu có).

3. Đất được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân làm mặt bằng sản xuất hoặc kinh doanh dịch vụ phi nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông

nghiệp theo quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 4 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP thì được sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, không phải nộp tiền sử dụng đất khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở, được bồi thường về đất theo giá đất ở khi Nhà nước thu hồi đất.

**Điều 15. Bồi thường đối với đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp của tổ chức** (Thực hiện Điều 12, Điều 17 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; Điều 29 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP)

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.

2. 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 tiền chi phí đầu tư vào đất còn lại không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì tiền chi phí đầu tư này được bồi thường.

3. Cơ sở của tổ chức tôn giáo đang sử dụng đất 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.

4. Đất phi nông nghiệp được 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 tiếp tục sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích phi nông nghiệp, không phải nộp tiền sử dụng đất khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở, được bồi thường về đất theo giá đất ở khi Nhà nước thu hồi đất.

5. Tổ chức là cơ quan hành chính, sự nghiệp của Nhà nước, doanh nghiệp Nhà nước được Nhà nước giao đất, cho thuê 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 khi Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường, chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại Điều 28 của bản quy định này (nếu tiền chi phí đầu tư vào đất không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước).

Trường hợp phải di chuyển đến cơ sở mới thì được hỗ trợ bằng tiền theo dự án đầu tư của cấp có thẩm quyền phê duyệt (bao gồm cả chi phí giải phóng

mặt bằng tại nơi mới - nếu có ). Mức hỗ trợ cụ thể do UBND Thành phố quyết định trên cơ sở đề nghị của Sở Tài chính, nhưng tối đa không quá mức bồi thường đất bị thu hồi tại nơi mới và do người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất chi trả. Số tiền hỗ trợ đất này được coi như vốn ngân sách Nhà nước cấp cho tổ chức. Tổ chức bị thu hồi đất được sử dụng số tiền này để đầu tư tại cơ sở mới theo dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Nếu số tiền này không sử dụng hết cho dự án đầu tư tại cơ sở mới thì phải nộp số tiền còn lại vào ngân sách Nhà nước theo quy định của Luật ngân sách.

**Điều 16. Bồi thường đối với đất ở có một trong các điều kiện quy định tại Điều 7 của bản quy định này (Thực hiện Điều 13 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP)**

Người sử dụng đất ở được bồi thường bằng giá đất ở quy định khi Nhà nước thu hồi đất. Trường hợp người sử dụng đất chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường, hỗ trợ để hoàn trả ngân sách nhà nước.

**Điều 17. Bồi thường, hỗ trợ đối với đất sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 nhưng không có một trong các điều kiện quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 6, 7 Điều 7 và Điều 19 của quy định này và không thuộc trường hợp sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước (Thực hiện Điều 44 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP; khoản 2 Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP)**

1. Trường hợp thu hồi đối với đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 (không phân biệt người sử dụng đất đó là người sử dụng đất trước 15/10/1993 hay người sử dụng đất từ ngày 15/10/1993 về sau) nhưng không có một trong các điều kiện quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 6, 7 Điều 7 và Điều 19 của bản quy định này, không thuộc trường hợp sử dụng nhà thuộc sở hữu Nhà nước và được UBND cấp xã xác nhận đất đó không có tranh chấp:

1.1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất vi phạm quy định tại các điểm a, b, c, d, đ khoản 5 Điều 7 của quy định này thì người đang sử dụng đất được bồi thường bằng giá đất ở đối với phần diện tích nằm trong hạn mức công nhận đất ở theo quy định hiện hành của UBND Thành phố (hạn mức được tính trên toàn bộ diện tích thực tế đang sử dụng của một chủ sử dụng đất) nhưng không vượt diện tích đất ở thực tế thu hồi.



Phần diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở và phần diện tích đất nông nghiệp, vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở bị thu hồi nhưng không được công nhận là đất ở (nếu có) thì được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định đối với đất nông nghiệp, vườn, ao trong cùng một thửa đất có nhà ở của một chủ sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 13 của quy định này;

1.2. Trường hợp đất đang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp (không phải đất ở) và không thuộc một trong các trường hợp vi phạm quy định tại các điểm a, b, c, d, đ khoản 5 Điều 7 của quy định này thì người đang sử dụng đất được bồi thường bằng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng. Trường hợp trên thửa đất có cả phần diện tích đang sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì phần diện tích đó được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định đối với đất nông nghiệp;

1.3. Trường hợp đất đang sử dụng vào mục đích nông nghiệp mà người đang sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng nhưng diện tích được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, phần diện tích vượt hạn mức chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

1.4. Đất đang sử dụng thuộc một trong các trường hợp vi phạm quy định tại các điểm a, b, c, d khoản 5 Điều 7 của quy định này hoặc trường hợp sử dụng diện tích đất nông nghiệp quy định tại điểm 1.3 khoản 1 điều này 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 thì người sử dụng đất không được bồi thường về đất. Phần diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại. Nếu đất đang sử dụng là đất có nhà ở mà người có đất bị thu hồi có hộ khẩu thường trú tại Hà Nội và không có chỗ ở nào khác thì được mua nhà tái định cư (trường hợp tái định cư tại khu vực đô thị) hoặc giao 40m<sup>2</sup> đất tái định cư (trường hợp tái định cư ở khu vực nông thôn) theo giá quy định của UBND Thành phố nhân hệ số 1,20; nếu không nhận nhà hoặc đất tái định cư và có nhu cầu tự lo tái định cư thì được hỗ trợ 50.000.000 đ/chủ sử dụng đất.

1.5. Trường hợp sử dụng đất vi phạm điểm đ khoản 5 Điều 7 của quy định này thì không được bồi thường hỗ trợ đất, UBND Thành phố hoặc UBND quận, huyện theo thẩm quyền áp dụng biện pháp hành chính để thu hồi đất.

2. Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 đã được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP mà thửa đất này được tách ra từ thửa đất không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì thửa đất còn lại sau khi đã tách thửa mà được UBND cấp xã xác nhận không có tranh chấp cũng được bồi thường, hỗ trợ về đất đối với đất ở tối đa không quá 05 lần hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 1 Điều 47 của quy định này (hạn mức tính trên toàn bộ diện tích đất đang sử dụng của một chủ sử dụng đất) nhưng không vượt diện tích đất thu hồi thực tế. Phần diện tích đất còn lại (nếu có), UBND quận, huyện căn cứ khoản 5 Điều 11 của quy định này xem xét bồi thường hỗ trợ.

**Điều 18. Bồi thường, hỗ trợ đối với đất sử dụng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 mà không có một trong các điều kiện quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 Điều 7 và Điều 19 của bản quy định này và không thuộc trường hợp sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước (Thực hiện Điều 45 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP; khoản 2 Điều 14 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP)**

1. Trường hợp thu hồi đối với đất đã được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước 01/7/2004 nhưng không có một trong các điều kiện quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 Điều 7 và điều 19 của bản quy định này, không thuộc trường hợp sử dụng nhà thuộc sở hữu Nhà nước và được UBND cấp xã xác nhận đất đó không có tranh chấp thì việc bồi thường, hỗ trợ về đất thực hiện theo quy định sau:

1.1. Trường hợp đất đang sử dụng là đất có nhà ở và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất vi phạm quy định tại các điểm a, b, c, d, đ khoản 5 Điều 7 quy định này thì người đang sử dụng đất được bồi thường bằng giá đất ở đối với phần diện tích nằm trong hạn mức công nhận đất ở theo quy định hiện hành của UBND Thành phố (hạn mức tính trên toàn bộ diện tích thực tế đang sử dụng của một chủ sử dụng đất) nhưng không vượt diện tích đất ở thực tế thu hồi và phải khấu trừ nghĩa vụ tài chính bằng 50% giá đất ở.

Phần diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở và phần diện tích đất nông nghiệp, vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở thì được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định đối với đất nông nghiệp, vườn, ao trong cùng một thửa đất có nhà ở của một chủ sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 13 của quy định này;

1.2. Trường hợp đất đang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp (không phải là đất ở) và không thuộc một trong các trường hợp vi phạm quy định tại các điểm a, b, c, d, đ khoản 5 Điều 7 của quy định này thì người đang sử dụng đất được hỗ trợ bằng 50% giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp. Trường hợp trên thửa đất có cả phần diện tích đang sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì phần diện tích đó được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định đối với đất nông nghiệp;

1.3. Trường hợp đất đang sử dụng thuộc nhóm đất nông nghiệp mà người đang sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng nhưng diện tích được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP. Phần diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại;

1.4. Đất đang sử dụng thuộc một trong các trường hợp vi phạm quy định tại các điểm a, b, c, d khoản 5 Điều 7 quy định này 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 thì người sử dụng đất không được bồi thường hỗ trợ về đất. Phần diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại. Nếu đất đang sử dụng là đất có nhà ở mà người có đất bị thu hồi không có chỗ ở nào khác thì được mua nhà tái định cư (trường hợp tái định cư tại đô thị) hoặc giao 40m<sup>2</sup> đất tái định cư (trường hợp tái định cư ở vùng nông thôn) theo giá quy định của UBND Thành phố nhân hệ số 1,20; trường hợp có nhu cầu tự lo tái định cư thì được hỗ trợ 50.000.000đ/chủ sử dụng đất.

1.5. Trường hợp sử dụng đất ở vi phạm điểm đ khoản 5 Điều 7 của quy định này thì không được bồi thường hỗ trợ đất, UBND Thành phố hoặc UBND quận, huyện theo thẩm quyền áp dụng biện pháp hành chính để thu hồi đất.

2. Đất do lấn, chiếm và đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau hoặc sau khi đã có quyết định thu hồi đất của cấp có thẩm quyền thì người sử dụng đất do 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 19. Bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đối với đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng**

**đã nộp tiền để được sử dụng đất mà chưa được cấp Giấy chứng nhận (Thực hiện Điều 46 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP)**

Đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng người đang sử dụng đất đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì việc bồi thường, hỗ trợ về đất thực hiện theo hướng dẫn của các Bộ liên quan.

**Điều 20. Bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất (Thực hiện Điều 47 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP)**

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:

1. 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;

2. 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, chuyển mục đích trái pháp luật thì bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế;

3. Nếu diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận diện tích nhiều hơn là do khai hoang hoặc nhận chuyển quyền của người sử dụng đất trước đó, đất đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp thì việc bồi thường, hỗ trợ phần diện tích đo đạc thực tế vượt diện tích có giấy tờ thực hiện theo quy định tại Điều 17, Điều 18 của bản quy định này (đối với trường hợp sử dụng nhà ở không có nguồn gốc thuộc sở hữu Nhà nước) hoặc thực hiện theo quy định tại Điều 23 của bản quy định này (đối với trường hợp sử dụng nhà ở có nguồn gốc thuộc sở hữu Nhà nước);

4. 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 đất mà có.

**Điều 21. Hỗ trợ về đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân tự chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp được giao sử dụng lâu dài**

sang làm nhà ở trước ngày 09/4/2002 nhưng không thuộc diện vi phạm quy định tại điểm đ khoản 5 Điều 7 của bản quy định này

1. Trường hợp hộ gia đình cá nhân tự chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp được giao sử dụng lâu dài sang làm nhà ở trước ngày 09/4/2002 (ngày UBND Thành phố ban hành Chỉ thị số 17/2002/CT-UB về việc ngăn chặn, xử lý việc mua bán, chuyển nhượng, chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp trái pháp luật) mà không có văn bản xử lý ngăn chặn của cấp có thẩm quyền, được UBND cấp xã xác nhận, hiện đang có nhà ở ổn định, không tranh chấp thì ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp cùng mục đích sử dụng, còn được hỗ trợ theo quy định sau:

a) Trường hợp tự chuyển đổi trước 15/10/1993:

Hỗ trợ bằng 50% giá đất ở đối với phần diện tích nằm trong hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 1 Điều 47 của bản quy định này (hạn mức tính trên toàn bộ diện tích thực tế đang sử dụng của một chủ sử dụng đất) nhưng không vượt diện tích đất ở thực tế thu hồi.

Phần diện tích đất trong cùng thửa đất có nhà ở bị thu hồi từ vượt hạn mức giao đất ở đến hạn mức công nhận đất ở (nếu có) được hỗ trợ bằng 20% giá đất ở quy định trong cùng thửa đất.

Trường hợp phải di chuyển chỗ ở thì được mua nhà tái định cư (trường hợp tái định cư tại đô thị) hoặc giao 40m<sup>2</sup> đất tái định cư (trường hợp tái định cư ở vùng nông thôn) theo giá quy định của UBND Thành phố nhân hệ số 1,20; trường hợp có nhu cầu tự lo tái định cư thì được hỗ trợ 50.000.000đ/chủ sử dụng đất.

b) Trường hợp tự chuyển đổi từ 15/10/1993 đến trước 09/4/2002:

Hỗ trợ bằng 30% giá đất ở đối với phần diện tích nằm trong hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 1 Điều 47 của bản quy định này (hạn mức tính trên toàn bộ diện tích thực tế đang sử dụng của một chủ sử dụng đất) nhưng không vượt diện tích đất ở thực tế thu hồi. Phần diện tích đất trong cùng thửa đất có nhà ở bị thu hồi từ vượt hạn mức giao đất ở đến hạn mức công nhận đất ở (nếu có) được hỗ trợ bằng 20% giá đất ở quy định trong cùng thửa đất. Trường hợp phải di chuyển chỗ ở thì việc bố trí tái định cư thực hiện theo quy định tại điểm a khoản này.

Phần diện tích đất bị thu hồi vượt hạn mức công nhận đất ở đối với 2 trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 điều này (nếu có) chỉ được bồi thường theo quy định đối với đất nông nghiệp.

c) Diện tích đất nông nghiệp tự chuyển đổi sang làm đất ở và diện tích đất nông nghiệp, vườn, ao trong cùng một thửa đất tự chuyển đổi sang đất ở được hỗ trợ theo quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì không được hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm theo quy định tại Điều 40 của bản quy định này.

2. Các trường hợp tự chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp được giao sử dụng lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp từ ngày 09/4/2002 về sau hoặc sau thời điểm đã có quyết định thu hồi đất thì chỉ được bồi thường theo giá đất nông nghiệp khi thu hồi.

**Điều 22. Bồi thường, hỗ trợ về đất đối với trường hợp sử dụng nhà có nguồn gốc thuộc sở hữu Nhà nước nhưng đã được thanh lý, hoá giá, mua nhà ở gắn liền với đất ở (Thực hiện điểm đ/-khoản 3 Điều 8 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP)**

1. Những trường hợp được mua thanh lý, hoá giá nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước (nhà Nhà nước cho thuê hoặc tổ chức tự quản) trước ngày 05/7/1994 (ngày ban hành Nghị định số 61/CP của Chính Phủ về mua bán, kinh doanh nhà ở) theo quy định tại Thông tư số 47/BXD-XDCB-ĐT ngày 05/8/1989, thông tư số 02/BXD-ĐT ngày 29/4/1992, thông tư số 08/BXD-ĐT ngày 18/8/1992 của Bộ Xây dựng và các quyết định số 4816/QĐ-UB ngày 29/10/1990, số 3593/QĐ-UB ngày 31/12/1992 của UBND Thành phố mà trong giá bán nhà đã tính đến hệ số vị trí, hệ số khu vực của nhà, đã nộp đủ tiền cho ngân sách Thành phố theo quy định và các trường hợp đã mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định của Nghị định 61/CP thì được bồi thường theo quy định đối với diện tích đất ở bị thu hồi có giấy tờ mua, thanh lý, hoá giá.

Phần diện tích đất ở vượt diện tích đất ở có giấy tờ bị thu hồi (nếu có) thì được bồi thường hỗ trợ theo quy định tại Điều 20 của bản quy định này.

2. Các trường hợp thanh lý, hoá giá nhà thuộc sở hữu nhà nước không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 điều này hoặc việc thanh lý hoá giá từ 05/7/1994 về sau không theo quy định của Nghị định số 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính Phủ: Nhà được bồi thường theo đơn giá xây dựng mới, đất được bồi thường hỗ trợ theo quy định tại Điều 23 của bản quy định này.

**Điều 23. Bồi thường, hỗ trợ về đất đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước có khuôn viên đất sử dụng riêng, không thuộc nhà chung cư cao tầng (Thực hiện khoản 3 Điều 6, khoản 2 Điều 21 Nghị**

định số 197/2004/NĐ-CP; khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; điểm 4.2, khoản 4 phần III Thông tư 116/2004/TT-BTC)

1. Trường hợp chủ sử dụng nhà ở thuê Nhà nước hoặc do cơ quan tự quản phân cho cán bộ công nhân viên cơ quan trước 15/10/1993, có khuôn viên đất sử dụng riêng, nếu được cơ quan chủ quản và UBND cấp xã xác nhận toàn bộ khuôn viên đất sử dụng ở ổn định trước ngày 01/7/2004 và trước thời điểm có quyết định thu hồi đất là không có tranh chấp, không vi phạm các quy định tại các điểm a, b, c, d, đ khoản 5 Điều 7 của bản quy định này thì được bồi thường, hỗ trợ về đất như sau:

a) Trường hợp diện tích đất ghi trong quyết định phân, hợp đồng thuê nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở theo quy định hiện hành của UBND Thành phố hoặc trong quyết định phân, hợp đồng thuê không ghi rõ diện tích đất ở thì được bồi thường theo giá đất ở đối với diện tích đất trong hạn mức công nhận đất ở (hạn mức tính trên toàn bộ diện tích đất đang thực tế sử dụng của một chủ sử dụng đất) nhưng không vượt diện tích đất ở thực tế bị thu hồi và phải khấu trừ nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Trường hợp diện tích đất ghi trong quyết định phân, hợp đồng thuê lớn hơn hạn mức công nhận đất ở theo quy định hiện hành của UBND Thành phố thì được bồi thường bằng giá đất ở đối với diện tích đất ở ghi trong quyết định phân, hợp đồng thuê nhưng không vượt diện tích đất thực tế thu hồi và phải khấu trừ nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành của Nhà nước.

c) Phần diện tích đất vượt hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản này hoặc phần diện tích đất vượt diện tích đất ở ghi trong quyết định phân, ghi trong hợp đồng đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản này trong khuôn viên thửa đất của hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi (nếu có) chỉ được bồi thường, hỗ trợ như đối với đất nông nghiệp, vườn, ao trong cùng một thửa đất có nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 13 của bản quy định này.

2. Chủ sử dụng đất ở do tổ chức, cơ quan được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất, tự chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở và đã phân phối đất ở đó cho cán bộ công nhân viên của tổ chức, cơ quan từ ngày 15/10/1993 đến trước 1/7/2004, có khuôn viên đất sử dụng riêng, nếu được cơ quan chủ quản và UBND cấp xã xác nhận toàn bộ khuôn viên đất sử dụng ở ổn định trước ngày 01/7/2004 và trước thời điểm có quyết định thu hồi đất là không có tranh chấp, không vi

phạm các quy định tại các điểm a, b, c, d, đ của khoản 5 Điều 7 của bản quy định này thì được bồi thường hỗ trợ về đất như sau:

a) Được bồi thường theo giá đất ở đối với diện tích đất trong hạn mức công nhận đất ở theo quy định hiện hành của UBND thành phố (hạn mức tính trên toàn bộ diện tích đất đang thực tế sử dụng của một chủ sử dụng đất) nhưng không vượt diện tích đất ở thực tế bị thu hồi và phải khấu trừ nghĩa vụ tài chính bằng 50% giá đất ở.

b) Phần diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở trong khuôn viên thửa đất của hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi (nếu có) chỉ được bồi thường, hỗ trợ như đối với đất nông nghiệp, vườn, ao trong cùng một thửa đất có nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 13 của bản quy định này.

**Điều 24. Bồi thường đối với trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất xây dựng nhà ở để bán trước ngày 15/10/1993 thuộc diện phải truy thu tiền sử dụng đất**

Trường hợp được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất để xây dựng nhà ở để bán trước ngày 15/10/1993 thuộc diện phải truy thu tiền sử dụng đất theo kháng nghị 712/VKSTC-KSTTPL ngày 15/5/1995 và Kháng nghị số 01/VKSTC-KSTTPL ngày 14/01/2002 của Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì được bồi thường bằng giá đất ở theo quy định đối với diện tích đất ở bị thu hồi có giấy tờ và không khấu trừ nghĩa vụ tài chính. Phần diện tích đất ở vượt diện tích đất ở có giấy tờ bị thu hồi (nếu có) thì được bồi thường hỗ trợ theo quy định tại Điều 20 của bản quy định này.

**Điều 25. Bồi thường trong trường hợp đồng quyền sử dụng đất**  
(Thực hiện khoản 2 Điều 15 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; Điều 46 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; khoản 7 phần II Thông tư số 116/2004/TT-BTC)

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất chung có đồng quyền sử dụng đất (bao gồm cả các trường hợp sử dụng nhà chung cư cao tầng, nhà nhiều tầng nhiều chủ sử dụng), khi Nhà nước thu hồi thì 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 theo quy định của pháp luật.



**Điều 26. Bồi thường đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn** (Thực hiện Điều 16 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP)

1. Trường hợp 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 bản quy định này.

2. Trường hợp Nhà nước không thu hồi 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;

b) Trường hợp không làm thay đổi mục đích sử dụng đất, chủ sử dụng đất vẫn có đủ điều kiện tồn tại trong hành lang bảo vệ công trình thì tùy theo ảnh hưởng thực tế làm hạn chế khả năng sử dụng đất của từng loại công trình cụ thể, UBND quận, huyện xem xét quyết định hỗ trợ trên cơ sở có ý kiến bằng văn bản của các cơ quan quản lý Nhà nước chuyên ngành, nhưng mức hỗ trợ tối đa đối với diện tích đất nằm trong hành lang bảo vệ công trình không quá 50% giá đất theo mục đích sử dụng được pháp luật công nhận;

c) Nhà ở, công trình xây dựng khác và các tài sản khác nằm trong phạm vi hành lang an toàn bị thiệt hại do phải giải tỏa thì được bồi thường theo mức thiệt hại thực tế.

**Điều 27. Xử lý một số trường hợp cụ thể về đất ở** (Thực hiện khoản 1 Điều 14 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP)

Trường hợp Nhà nước thu hồi giải phóng mặt bằng một phần đất ở của người đang sử dụng để xây dựng đường giao thông theo quy hoạch mà phần diện tích đất ở còn lại phải thu hồi theo quy định tại Quyết định số 39/2005/QĐ-TTg ngày 28/02/2005 của Thủ tướng Chính phủ nếu điều kiện thực tế có thể hợp khối với thửa đất liền kề phù hợp với quy hoạch xây dựng thì UBND quận, huyện ra thông báo bằng văn bản để chủ sử dụng đất hợp khối phù hợp với quy hoạch xây dựng trong thời hạn tối đa là 30 ngày làm việc kể từ ngày ra thông báo. Quá thời hạn trên mà chủ sử dụng đất chưa hợp khối, UBND Thành phố hoặc UBND quận, huyện theo thẩm quyền ra quyết định thu hồi. Ủy ban nhân dân quận, huyện có trách nhiệm quản lý chống lấn chiếm để sử dụng theo quy hoạch và gộp chung vào một phương án cùng với

phần diện tích đất nằm trong chỉ giới giải phóng mặt bằng để thực hiện bồi thường hỗ trợ tái định cư theo quy định chung. -

Kinh phí bồi thường, hỗ trợ để thu hồi phần diện tích đất còn lại ngoài chỉ giới giải phóng mặt bằng đối với trường hợp quy định trên do người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất chi trả.

**Điều 28. Bồi thường chi phí hợp lý đầu tư vào đất còn lại** (Thực hiện điểm 3.2, khoản 3, phần II Thông tư 116/2004/TT-BTC; khoản 3 Điều 7 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; khoản 3 mục III Thông tư 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính và Điều 12 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính Phủ)

Chi phí hợp lý đầu tư vào đất còn lại làm căn cứ xét bồi thường là các khoản chi phí thực tế mà người sử dụng đất đã đầu tư vào đất để sử dụng theo mục đích được phép sử dụng mà đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất còn chưa thu hồi được. Các khoản chi phí hợp lý đầu tư vào đất còn lại phải có đầy đủ hồ sơ, chứng từ, thực tế chứng minh. Chi phí hợp lý đầu tư vào đất làm căn cứ xét bồi thường không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ về đất khi giải phóng mặt bằng đã được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật và chi phí đầu tư thường xuyên cho sản xuất kinh doanh của người đang sử dụng đất đã bỏ ra. Các khoản chi phí hợp lý đầu tư vào đất làm căn cứ xét bồi thường bao gồm những chi phí sau:

1. Hoàn trả tiền sử dụng đất (đối với trường hợp được giao đất có thời hạn), tiền thuê đất đã nộp trước cho thời hạn chưa sử dụng đất. Việc hoàn trả tính theo mặt bằng giá đất tại thời điểm thu hồi đất;

2. Các khoản chi phí san lấp mặt bằng, đầu tư tôn tạo đất phù hợp với mục đích sử dụng đất được giao hoặc thuê mang tính chất đầu tư ban đầu tương ứng với thời gian sử dụng đất còn lại. Trường hợp thu hồi đất phi nông nghiệp mà được bồi thường theo giá đất phi nông nghiệp thì không được bồi thường chi phí san lấp mặt bằng, chi phí tôn tạo đất. Việc bồi thường chi phí san lấp mặt bằng, đầu tư tôn tạo đất quy định cụ thể như sau:

a) Trường hợp người sử dụng đất có đầy đủ hồ sơ, chứng từ hợp pháp chứng minh thì hoàn trả chi phí san lấp mặt bằng, đầu tư vào đất tương ứng với thời gian sử dụng đất còn lại theo chứng từ (tính theo mặt bằng giá tại thời điểm thu hồi đất);

b) Trường hợp người sử dụng đất không có đầy đủ hồ sơ, chứng từ hợp pháp chứng minh hoặc trường hợp đầu tư vào đất không đúng mục đích sử

dụng đất được giao, cho thuê hoặc chuyển mục đích sử dụng đất trái phép: Chỉ được xét hỗ trợ 50.000đ/m<sup>2</sup> đất khi Nhà nước thu hồi.

**Điều 29. Hỗ trợ khi thu hồi đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn** (Thực hiện khoản 5 Điều 7 và 31 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP)

Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn không được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Tùy theo thực tế quản lý, sử dụng quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn và nhu cầu đầu tư xây dựng các công trình phục vụ cho mục đích công ích của xã, phường, thị trấn trong dự toán thu chi ngân sách cấp xã hàng năm, UBND quận, huyện quyết định mức hỗ trợ cụ thể nhưng tối đa không vượt quá mức bồi thường đất nông nghiệp, nộp vào ngân sách xã, phường, thị trấn và ehi được sử dụng để đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng, sử dụng vào mục đích công ích của xã phường, thị trấn nơi bị thu hồi đất theo đúng quy định của Luật ngân sách Nhà nước, Luật Đầu tư và Luật Xây dựng.

**Điều 30. Hỗ trợ khi Nhà nước trưng dụng đất có thời hạn** (Thực hiện Điều 45 Luật Đất đai, Điều 37 Nghị định 181/2004/NĐ-CP)

Khi Nhà nước trưng dụng đất có thời hạn (kể cả các trường hợp thu hồi, tạm giao đất có thời hạn để thi công công trình, hết thời hạn bàn giao lại cho người sử dụng đất bị thu hồi) thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất bị trưng dụng ngoài việc được bồi thường, hỗ trợ tài sản theo bản quy định này, diện tích đất bị trưng dụng có thời hạn được hỗ trợ 50.000đ/m<sup>2</sup>, được miễn toàn bộ tiền thuê đất, tiền thuế sử dụng đất trong thời gian bị trưng dụng và trong thời gian 03 năm tiếp theo để khôi phục lại đất.

### **Chương III**

### **BỒI THƯỜNG HỖ TRỢ VỀ TÀI SẢN**

**Điều 31. Bồi thường đối với nhà, công trình xây dựng có phép; nhà, công trình xây dựng không phép trước ngày 01/7/2004 trên đất có đủ điều kiện được bồi thường tại Điều 7 quy định này** (Thực hiện khoản 6 Điều 18; khoản 1, 2, 3 Điều 19; khoản 1 và điểm a/ khoản 2 Điều 20, Điều 23 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; khoản 1, 2, 3 Phần III Thông tư số 116/2004/TT-BTC)

1. Bồi thường nhà ở, công trình phục vụ nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình cá nhân bằng 100% đơn giá xây dựng mới do UBND Thành phố ban hành.

2. Bồi thường đối với nhà, công trình không thuộc quy định tại khoản 1 điều này không di chuyển được phải phá dỡ:

2.1. Xác định mức bồi thường:

Mức bồi thường = Giá trị hiện có của nhà, + (Giá trị xây mới – Giá trị công trình bị thiệt hại hiện có) x 60%

Các công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật không còn sử dụng được hoặc thực tế không sử dụng thì không được bồi thường.

Nhà tạm, công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp trên đất nông nghiệp, kể cả trên đất nông nghiệp tạm giao, cho thuê, đấu thầu được UBND cấp xã cho phép bằng văn bản thì được bồi thường bằng 100% đơn giá xây dựng mới do UBND Thành phố ban hành.

2.2. Đơn giá xây dựng mới đối với nhà, công trình:

a) Áp dụng theo đơn giá do UBND Thành phố ban hành.

b) Đối với trụ sở làm việc, văn phòng, trung tâm thương mại, trường học, nhà sản xuất có cấp hạng, kết cấu tương đương với nhà ở thì được phép vận dụng đơn giá xây dựng mới do UBND Thành phố ban hành.

c) Đối với nhà, công trình không áp dụng được hoặc không vận dụng được đơn giá xây dựng mới của UBND Thành phố ban hành thì tùy thuộc tính chất công trình, Hội đồng bồi thường hỗ trợ tái định cư cấp huyện xác định đơn giá xây dựng theo nguyên tắc sau:

- Đối với nhà xưởng, nhà sản xuất, các công trình văn hoá, thể thao, các công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật đang sử dụng thì được phép vận dụng chi phí xây dựng trong bảng suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng công bố;

- Đối với nhà xưởng, nhà sản xuất, các công trình văn hoá, thể thao, các công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật đang sử dụng nếu không vận dụng được đơn giá xây dựng mới theo quy định trên thì người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất căn cứ biên bản điều tra hiện trạng của Tổ công tác có xác nhận của UBND cấp xã nơi thu hồi đất để thuê đơn vị tư vấn có tư cách pháp nhân căn cứ vào hồ sơ hoàn công, quyết toán công trình hoặc lập lại thiết kế, dự toán xây dựng công trình mới có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương (trường hợp không có hồ sơ hoàn công, quyết toán) để báo cáo Hội đồng bồi thường

hỗ trợ tái định cư chỉ đạo Phòng Xây dựng - Đô thị thẩm định, trình UBND quận, huyện phê duyệt.

### 2.3. Xác định tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, công trình:

Căn cứ vào niên hạn sử dụng, thời gian đã sử dụng nhà, công trình; tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, công trình được xác định bằng công thức sau:

$$T_{cl} = 100\% - \frac{t}{T}(\%)$$

Trong đó:

- $T_{cl}$ : tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, công trình
- $t$ : thời gian đã sử dụng nhà, công trình
- $T$ : niên hạn sử dụng của nhà, công trình

Niên hạn sử dụng nhà, công trình được xác định như sau:

+ 20 năm đối với nhà một tầng mái ngói hoặc mái tôn (không áp dụng cho nhà xưởng và kho thông dụng quy định tại bảng suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng công bố) tường bao quanh xây gạch chiều cao lớn hơn 3m (không tính chiều cao tường thu hồi);

+ 30 năm đối với nhà 1 tầng mái bằng bê tông cốt thép hoặc mái bằng bê tông cốt thép trên lợp tôn, lợp ngói;

+ 30 năm đối với nhà xưởng và kho thông dụng quy định tại bảng suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng công bố;

+ 50 năm đối với nhà 2 – 3 tầng tường xây gạch, mái bằng bê tông cốt thép hoặc mái bằng bê tông cốt thép trên lợp tôn, lợp ngói;

+ 60 năm đối với nhà 4 – 5 tầng trở lên;

+ 100 năm đối với nhà ở biệt thự.

2.4. Giá trị hiện có của nhà, công trình được xác định theo công thức sau:

$$G_{hc} = M_{kl} \times G_{xd} \times T_{cl}$$

Trong đó:

- +  $G_{hc}$  là giá trị hiện có của nhà, công trình
- +  $M_{kl}$  là diện tích sàn xây dựng hoặc đơn vị thể tích, đơn vị đo chiều dài nhà, công trình
- +  $G_{xd}$  là đơn giá xây dựng mới
- +  $T_{cl}$  là tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, công trình.

3. Đối với hệ thống máy móc thiết bị, nhà xưởng, công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật có thể tháo dỡ, di chuyển được

Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất căn cứ biên bản điều tra hiện trạng của Tổ công tác có xác nhận của UBND cấp xã để thuê đơn vị tư vấn có tư cách pháp nhân lập dự toán tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt lại phù hợp với quy hoạch để báo cáo Hội đồng bồi thường hỗ trợ tái định cư chi đạo Phòng Xây dựng - Đô thị thẩm định trình UBND quận, huyện phê duyệt.

#### 4. Bồi thường đối với nhà, công trình bị cắt xén một phần

a) Nhà, công trình bị cắt xén, phá dỡ một phần mà phần còn lại không đảm bảo khả năng chịu lực thì được bồi thường toàn bộ nhà, công trình.

b) Nhà sau khi cắt xén, phá dỡ một phần theo chỉ giới quy hoạch mà phần diện tích sàn xây dựng còn lại của tầng 1 nhỏ hơn hoặc bằng  $15m^2$  có chiều rộng mặt tiền tại chỉ giới cắt xén theo quy hoạch hoặc chiều sâu so với chỉ giới cắt xén theo quy hoạch nhỏ hơn hoặc bằng 3m, nếu chủ tài sản cam kết phá dỡ toàn bộ sẽ được bồi thường toàn bộ diện tích xây dựng nhà.

c) Nhà bị cắt xén phá dỡ mà không thuộc quy định tại điểm a, điểm b của khoản này mà diện tích còn lại chỉ còn cầu thang, nhà vệ sinh thì được bồi thường toàn bộ diện tích nhà. Trường hợp nhà bị cắt xén, phá dỡ, trong đó nếu có một phần cầu thang bị phá dỡ thì được bồi thường toàn bộ cầu thang.

d) Bồi thường bổ sung phần nhà, công trình bị ảnh hưởng do cắt xén, phá dỡ: Nhà, công trình bị cắt xén, phá dỡ một phần thì ngoài phần bồi thường diện tích phá dỡ đến chỉ giới cắt xén theo quy hoạch, còn được bồi thường bổ sung theo quy định sau:

- Đối với nhà khung bê tông cốt thép hoặc kết cấu khung thép thì diện tích sàn xây dựng được bồi thường bổ sung tính từ chỉ giới cắt xén theo quy hoạch đến khung kết cấu chịu lực gần nhất;

- Đối với nhà kết cấu xây gạch chịu lực bị cắt xén một phần, không ảnh hưởng tới an toàn của cả nhà thì diện tích sàn xây dựng được bồi thường bổ sung được xác định bằng chiều rộng mặt tiền nhà tại chỉ giới cắt xén theo quy hoạch nhân với chiều sâu nhà bằng 1m và nhân với số tầng nhà bị cắt xén theo quy hoạch.

#### đ) Bồi thường hoàn trả mặt tiền ngôi nhà:

Đối với nhà, công trình bị cắt xén, phá dỡ một phần mà phần còn lại vẫn sử dụng được thì ngoài việc bồi thường theo quy định còn được bồi thường hoàn trả mặt tiền nhà, công trình theo công thức sau:

$$G_{mt} = B_{mt} \times G_{xd} \times S_{mt} \times T$$

$G_{mt}$  : Giá trị phần mặt tiền được bồi thường hoàn trả

$B_{mt}$  : Chiều rộng mặt tiền tại chỉ giới cắt xén theo quy hoạch

$G_{xd}$ : Đơn giá xây dựng mới tính trên một mét vuông sàn xây dựng

$S_{mt}$ : Chiều sâu nhà được tính bằng 1m -

$T$ : Số lượng tầng bị cắt xén.

**Điều 32. Hỗ trợ nhà, công trình không được phép xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường về đất nhưng thực tế đã xây dựng trước 01/7/2004 (Thực hiện điểm b, điểm c khoản 2 Điều 20 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP)**

1. Hỗ trợ bằng 80% mức bồi thường theo quy định tại Điều 31 của bản quy định này cho các trường hợp sau:

a) Nhà, công trình tại thời điểm xây dựng phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không vi phạm hành lang bảo vệ công trình hoặc tại thời điểm xây dựng chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt, công bố công khai.

b) Nhà, công trình xây dựng trước 15/10/1993 vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, vi phạm hành lang bảo vệ công trình đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, công bố công khai và cắm mốc giới nhưng được UBND cấp xã xác nhận không có văn bản xử lý, ngăn chặn của cấp có thẩm quyền.

2. Hỗ trợ bằng 50% mức bồi thường theo quy định tại Điều 31 của bản quy định này cho trường hợp nhà, công trình xây dựng từ 15/10/1993 đến trước 01/7/2004 mà vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, vi phạm hành lang bảo vệ công trình đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, công bố công khai và cắm mốc giới nhưng được UBND cấp xã xác nhận không có văn bản xử lý, ngăn chặn của cấp có thẩm quyền.

**Điều 33. Bồi thường về tài sản đối với các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 2, 3, 5, 8, 9, 11 và 12 Điều 38 Luật Đất đai 2003 (Thực hiện Điều 38 Luật Đất đai; khoản 5 điều 19 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và Điều 35 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP)**

Bồi thường theo giá trị thực tế còn lại của tài sản trên đất không có nguồn gốc là vốn ngân sách Nhà nước trong trường hợp thu hồi đất đối với:

1. 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 hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất;

2. Sử dụng đất không đúng mục đích, sử dụng đất không có hiệu quả;

3. Đất được giao không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền (trừ trường hợp quy định tại Điều 19 của bản quy định này);

4. Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất;
5. Người sử dụng đất cố ý không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước;
6. Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn mười hai tháng liền; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn mười tám tháng liền; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn hai mươi bốn tháng liền;
7. Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn mười hai tháng liền hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn hai mươi bốn tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư, kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đó cho phép.

**Điều 34. Hỗ trợ phá dỡ, di chuyển tài sản đối với trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 18 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP (Thực hiện khoản 5 Điều 18 và khoản 4 Điều 19 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và điểm 3.2, khoản 3 Phần III Thông tư 116/2004/TT-BTC)**

Hỗ trợ chi phí phá dỡ, di chuyển bằng 10% giá trị hiện có của tài sản trong các trường hợp sau:

1. Nhà, công trình xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường về đất khi xây dựng đã có văn bản ngăn chặn không cho phép xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

2. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập từ ngày 01/7/2004 về sau và sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố cấm mốc giới công khai mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;

3. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập từ ngày 01/7/2004 về sau mà tại thời điểm tạo lập trái với mục đích sử dụng đất được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt công bố công khai hoặc sau thời điểm có quyết định thu hồi đất;

4. Người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất;

5. Đất bị lấn, chiếm trong các trường hợp sau đây:

- a) Đất chưa sử dụng bị lấn, chiếm;

- b) Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm;

6. Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn mà không được gia hạn khi hết thời hạn;

7. Tài sản được tạo lập trên đất sau khi đã có quyết định thu hồi.



**Điều 35. Bồi thường di chuyển mộ (Thực hiện Điều 22 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP)**

1. Trường hợp Nhà nước có quỹ đất bố trí di chuyển thì chủ mộ được bồi thường chi phí đào, bốc, di chuyển, xây dựng lại và các chi phí thực tế hợp lý khác liên quan trực tiếp bằng một khoản tiền cụ thể như sau:

a) Mộ đã cải táng:

- Mộ đất: 2.000.000đ/mộ

- Mộ xây: 2.500.000đ/mộ;

b) Mộ đất chưa cải táng: 4.000.000đ/mộ;

c) Mộ vô chủ:

- Trường hợp người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất ký hợp đồng với Ban phục vụ lễ tang Hà Nội để di chuyển về nghĩa trang theo quy hoạch của thành phố thì thanh toán theo đơn giá quy định của Ban phục vụ lễ tang thành phố,

- Trường hợp người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất ký hợp đồng với Ban quản lý nghĩa trang của xã để di chuyển về nghĩa trang của xã thì thanh toán theo đơn giá quy định tại điểm a, b khoản 1 điều này.

2. Trường hợp thành phố không có quỹ đất di chuyển hoặc gia đình tự lo đất di chuyển mộ phù hợp với quy hoạch thì ngoài phần bồi thường di chuyển theo quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản 1 điều này, chủ mộ còn được hỗ trợ chi phí về đất đai là 3.000.000đ/mộ.

3. Trong thời gian thực hiện công tác giải phóng mặt bằng mà có người mất tại địa phương nhưng không được an táng vào nghĩa trang theo thông lệ của địa phương do nghĩa trang nằm trong chỉ giới giải phóng mặt bằng thì gia đình được hỗ trợ 3.000.000đ/mộ.

4. Vật kiến trúc của nghĩa trang (không thuộc phần mộ)

Căn cứ thực tế, cơ quan quản lý Nhà nước về xây dựng quận, huyện phối hợp với Tổ công tác điều tra thực tế, xác định mức bồi thường để UBND quận, huyện phê duyệt.

**Điều 36. Bồi thường hỗ trợ đối với cây trồng, vật nuôi (Thực hiện Điều 24 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP)**

1. Sở Tài chính ban hành thông báo mức giá tối đa hàng năm làm cơ sở tính bồi thường, hỗ trợ cho từng nhóm cây trồng, vật nuôi trên đất có mặt nước. Căn cứ thông báo giá của Sở Tài chính và thực tế tại địa phương, UBND quận, huyện quyết định mức bồi thường, hỗ trợ đối với từng loại cây

trồng, vật nuôi nhưng không được vượt mức giá tối đa theo thông báo của Sở Tài chính.

2. Đối với cây trồng hoặc vật nuôi có thể di chuyển đến cơ sở mới, UBND quận, huyện căn cứ thực tế để quyết định mức hỗ trợ thiệt hại và chi phí di chuyển, nhưng mức hỗ trợ tối đa không vượt quá 30% mức bồi thường.

3. Không bồi thường, hỗ trợ đối với vật nuôi trên đất có mặt nước đã đến kỳ thu hoạch.

**Điều 37. Bồi thường hỗ trợ về tài sản thuộc sở hữu Nhà nước giao cho tổ chức quản lý, sử dụng (Thực hiện Điều 25 Nghị định 197/2004/NĐ-CP; khoản 6 Phần III Thông tư 116/2004/TT-BTC; Luật Doanh nghiệp 2005)**

1. Tổ chức là cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức xã hội nghề nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập của Nhà nước và tổ chức kinh tế không phải Công ty cổ phần mà bị thu hồi đất, bị thiệt hại về tài sản có nguồn gốc từ ngân sách do Nhà nước giao quản lý, sử dụng thì được bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại Điều 31 của bản quy định này và được sử dụng tiền bồi thường, hỗ trợ về tài sản để đầu tư xây dựng lại theo quyết định đầu tư của cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc quản lý, sử dụng tiền được bồi thường phải theo đúng quy định như đối với nguồn vốn ngân sách Nhà nước và các quy định hiện hành về quản lý đầu tư, xây dựng của Nhà nước.

Trường hợp dự án đầu tư xây dựng lại chưa được phê duyệt thì được phép mở tài khoản tại Kho bạc nhà nước Thành phố để quản lý sử dụng số tiền này theo đúng Luật ngân sách hiện hành.

2. Tổ chức kinh tế là Công ty cổ phần bị thu hồi đất, bị thiệt hại về tài sản mà trong đó có tài sản được đầu tư bằng nguồn gốc vốn ngân sách nhà nước thì việc bồi thường, hỗ trợ thực hiện quy định tại Điều 31 của bản quy định này.

3. Tổ chức bị thu hồi một phần đất phải phá dỡ tường rào, nhà bảo vệ mà phần diện tích đất còn lại được tiếp tục sử dụng theo quy hoạch, nếu có nhu cầu thì được bồi thường hỗ trợ theo quy định tại Điều 31 của bản quy định này để tự xây dựng lại.

## Chương IV CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ KHÁC

**Điều 38. Hỗ trợ di chuyển** (Thực hiện Điều 27 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và khoản 2 Điều 58 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP)

### 1. Đối với hộ gia đình, cá nhân

1.1. Hỗ trợ di chuyển chỗ ở: Chủ sử dụng nhà ở, đất ở thực tế đang ăn ở tại nơi thu hồi đất, bị thu hồi thuộc tiêu chuẩn được bố trí tái định cư thì được hỗ trợ như sau:

a) Di chuyển chỗ ở trong phạm vi thành phố được hỗ trợ 3.000.000đ/ chủ sử dụng nhà ở, đất ở.

b) Di chuyển chỗ ở về tỉnh, thành phố khác được hỗ trợ 5.000.000đ/ chủ sử dụng nhà ở, đất ở.

c) Trường hợp có thỏa thuận giữa Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện và chủ sử dụng nhà đất được bố trí tái định cư về việc nhận nhà, đất tái định cư sau khi giải phóng mặt bằng do yêu cầu thực hiện tiến độ giải phóng mặt bằng chưa thể bố trí ngay vào khu tái định cư theo quy định, nếu chủ sử dụng nhà đất tự nguyện bàn giao mặt bằng đúng tiến độ và tự lo tạm cư thì ngoài việc được hỗ trợ tiền thuê nhà tạm cư theo quy định tại điểm 1.2 khoản 1 điều này còn được hỗ trợ di chuyển chỗ ở thêm 3.000.000đ/ chủ sử dụng nhà ở, đất ở.

### 1.2. Hỗ trợ thuê nhà tạm cư:

a) Chủ sử dụng nhà ở, đất ở bị thu hồi được tiêu chuẩn tái định cư nhưng chưa kịp bố trí vào khu tái định cư theo quy định và không được bố trí vào quỹ nhà tạm cư trung chuyển của Thành phố, nếu tự nguyện bàn giao mặt bằng đúng tiến độ và tự lo tạm cư thì được hỗ trợ tiền thuê nhà tạm cư 300.000đ/nhân khẩu thực tế ăn ở tại nơi thu hồi đất/ tháng hoặc 600.000đ/ hộ độc thân/tháng, nhưng mức hỗ trợ không quá 1.800.000đ/hộ gia đình/ tháng.

b) Thời gian tính hỗ trợ cụ thể như sau:

- Trường hợp thuộc diện bố trí tái định cư bằng nhà: Thời gian hỗ trợ tính từ khi bàn giao mặt bằng đến khi có thông báo nhận nhà tái định cư;

- Trường hợp thuộc diện giao đất tái định cư: Thời gian hỗ trợ tính từ khi bàn giao mặt bằng đến khi có thông báo nhận đất tái định cư cộng thêm 06 tháng để xây nhà.

c) Trường hợp bị thu hồi một phần đất ở mà chủ sử dụng nhà ở, đất ở không được tiêu chuẩn tái định cư nhưng thực tế bị phá dỡ toàn bộ hoặc một phần nhà ở, nếu bàn giao mặt bằng đúng tiến độ thì cũng được hỗ trợ tiền thuê nhà tạm cư như sau:

- Hỗ trợ thuê nhà tạm cư theo quy định tại tiết a điểm 1.2 khoản 1 điều này trong 06 tháng đối với trường hợp bị phá dỡ toàn bộ nhà ở;

- Hỗ trợ thuê nhà tạm cư theo quy định tại tiết a điểm 1.2 khoản 1 điều này trong 03 tháng đối với trường hợp bị phá dỡ một phần nhà ở.

## 2. Đối với tổ chức bị thu hồi đất phải di chuyển đến cơ sở mới

Ngoài việc được bồi thường di chuyển theo quy định tại Điều 31 của bản quy định này, trường hợp phải di chuyển đến cơ sở mới nhưng thành phố chưa kịp bố trí địa điểm di chuyển thì được hỗ trợ thuê trụ sở, nhà xưởng, nhà làm việc, kho tàng tạm thời trung chuyển. Mức hỗ trợ xác định bằng diện tích thuê (nhưng tối đa không vượt quá diện tích bị thu hồi) nhân đơn giá thuê do UBND Thành phố quy định cho thời gian tính từ khi bàn giao toàn bộ mặt bằng đến khi có thông báo nhận địa điểm mới do thành phố bố trí nhưng thời gian hỗ trợ tối đa không quá 12 tháng.

**Điều 39. Hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất** (Thực hiện Điều 26, 28, 32 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; điểm a, điểm b khoản 1 Điều 27 và khoản 3 Điều 62 Bộ Luật lao động)

1. Hộ gia đình cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi bị thu hồi đất nông nghiệp được giao thì được hỗ trợ ổn định đời sống là 35.000đ/m<sup>2</sup>.

2. Chủ sử dụng nhà ở, đất ở bị thu hồi thuộc tiêu chuẩn được tái định cư hoặc trường hợp bị phá dỡ nhà ở thì được hỗ trợ ổn định đời sống bằng tiền cho các nhân khẩu thực tế đang ăn ở tại nơi thu hồi đất. Mức hỗ trợ bằng tiền cho một nhân khẩu/ tháng tương đương 30 kg gạo theo thời giá trung bình ở Hà Nội tại thời điểm bồi thường do Sở Tài chính công bố.

Thời gian hỗ trợ quy định như sau:

a) Hỗ trợ trong thời gian 06 tháng đối với trường hợp chủ sử dụng nhà ở, đất ở bị thu hồi thuộc tiêu chuẩn được tái định cư hoặc trường hợp bị phá dỡ toàn bộ nhà ở.

b) Hỗ trợ trong thời gian 03 tháng đối với trường hợp chủ sử dụng nhà ở, đất ở bị thu hồi bị phá dỡ một phần nhà ở.

3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đang sản xuất kinh doanh hoặc cho thuê địa điểm để sản xuất kinh doanh có đăng ký kinh doanh, có thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước bị thu hồi toàn bộ (hoặc một phần) nhà, đất đang sử dụng mà bị ngừng sản xuất kinh doanh thì được hỗ trợ

bằng 30% mức thu nhập một năm sau thuế theo mức bình quân của 03 năm liền kề trước đó. Trường hợp thời gian kinh doanh mới được từ 3 năm trở lại thì tính bình quân theo thời gian thực tế kinh doanh. Thu nhập sau thuế xác định căn cứ vào báo cáo tài chính được cơ quan Thuế theo phân cấp quản lý chấp thuận. Trường hợp chưa được cơ quan Thuế chấp thuận thì việc xác định thu nhập sau thuế được căn cứ vào thu nhập sau thuế do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân kê khai tại báo cáo tài chính, báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cuối mỗi năm đã gửi cơ quan Thuế.

4. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đang sản xuất kinh doanh hoặc cho thuê địa điểm để sản xuất kinh doanh có đăng ký kinh doanh, có thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và có thuê lao động theo hợp đồng lao động không xác định thời hạn hoặc hợp đồng xác định thời hạn từ một năm đến ba năm, có đóng bảo hiểm xã hội mà bị thu hồi toàn bộ (hoặc một phần) nhà, đất đang sử dụng mà bị ngừng sản xuất kinh doanh thì người lao động đang trực tiếp làm việc được hưởng trợ cấp ngừng việc. Mức trợ cấp ngừng việc được tính bằng tiền lương tối thiểu nhân với cấp bậc công việc của ngành nghề tương ứng theo quy định hiện hành của Nhà nước trong thời gian tối đa là 06 tháng.

5. Trong các trường hợp đặc biệt, căn cứ tình hình thực tế, UBND Thành phố sẽ xem xét, quy định biện pháp hỗ trợ khác để đảm bảo ổn định sản xuất, đời sống cho người bị thu hồi đất.

**Điều 40. Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp bị thu hồi đất** (Thực hiện Điều 29 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; khoản 4, 5 Điều 4 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP; Điều 48 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP)

1. Hộ gia đình cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi bị thu hồi đất nông nghiệp có đủ một trong các điều kiện được bồi thường quy định tại điều 7 của bản quy định này thì được hỗ trợ bằng tiền để tự chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm là 30.000đ/m<sup>2</sup>.

2. Trường hợp hộ gia đình cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp bị thu hồi trên 30% quỹ đất nông nghiệp (không bao gồm đất nông nghiệp, vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở và đất nông nghiệp của hộ gia đình cá nhân xen kẽ trong khu dân cư quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 13 của bản quy định này) mà đất đó có đủ một trong các điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 7 của bản quy định này thì việc hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm theo quy định tại điểm 1 khoản 4 Điều 4 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP và Điều 48 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP sẽ thực hiện theo quy định cụ thể của UBND Thành phố sau khi có hướng dẫn của các Bộ liên quan.

**Điều 41. Hỗ trợ người đang thuê nhà ở không thuộc sở hữu Nhà nước** (Thực hiện Điều 30 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP)

Hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại Hà Nội, đang thuê nhà và có hợp đồng thuê nhà để ở theo đúng quy định của pháp luật trước thời điểm công bố công khai chủ trương thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 49 Nghị định 84/2007/NĐ-CP (được UBND cấp xã xác nhận) mà người cho thuê có thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, khi bị thu hồi phải phá dỡ nhà ở và phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ di chuyển chỗ ở theo quy định tại tiết a điểm 1.1 khoản 1 Điều 38 và hỗ trợ ổn định đời sống theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 39 của bản quy định này.

**Điều 42. Hỗ trợ gia đình chính sách, gia đình đang hưởng chế độ trợ cấp xã hội khi phải di chuyển chỗ ở** (Thực hiện Điều 32 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP)

Hỗ trợ gia đình chính sách, hộ gia đình đang hưởng chế độ trợ cấp xã hội của Nhà nước theo xác nhận của Phòng Lao động thương binh và xã hội khi phải di chuyển chỗ ở do bị thu hồi nhà ở, đất ở như sau:

1. Người hoạt động Cách mạng trước năm 1945, Anh hùng lực lượng vũ trang, Bà mẹ Việt Nam anh hùng, Anh hùng lao động, thân nhân của liệt sỹ đang hưởng tiền tuất nuôi dưỡng hàng tháng và thương binh, bệnh binh, người đang hưởng chính sách như thương, bệnh binh bị mất sức lao động từ 81% trở lên: được hỗ trợ 7.000.000đ/ chủ sử dụng nhà đất;

2. Thương binh, người được hưởng chính sách như thương binh, bệnh binh bị mất sức lao động từ 61% đến dưới 81%: được hỗ trợ 6.000.000đ/ chủ sử dụng nhà đất;

3. Thương binh, người được hưởng chính sách như thương binh bị mất sức lao động từ 41% đến dưới 61%: được hỗ trợ 5.000.000đ/ chủ sử dụng nhà đất (Năm triệu đồng cho một chủ sử dụng nhà, đất);

4. Gia đình liệt sỹ, người có công giúp đỡ Cách mạng đang hưởng trợ cấp hàng tháng, thương binh, người được hưởng chính sách như thương binh bị mất sức lao động từ 21% đến dưới 41%: được hỗ trợ 4.000.000đ/ chủ sử dụng nhà đất;

5. Hộ gia đình có người đang hưởng chế độ trợ cấp xã hội khác của Nhà nước: được hỗ trợ 3.000.000đ/ chủ sử dụng nhà đất.

Trường hợp trong hộ gia đình có nhiều người thuộc diện được hưởng một trong các mức hỗ trợ trên thì hộ gia đình chỉ được tính hỗ trợ một lần theo mức cao nhất.

**Điều 43. Thường tiền độ bàn giao mặt bằng (Thực hiện Điều 32 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP)**

**1. Đối với hộ gia đình, cá nhân:**

a) Chủ sử dụng đất nông nghiệp có đủ điều kiện được bồi thường về đất theo quy định tại Điều 7 của bản quy định này, nếu bàn giao mặt bằng đúng tiền độ do Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quận, huyện quy định thì được thưởng 3.000đ/m<sup>2</sup> đất nhưng tối đa không quá 3.000.000đ/ chủ sử dụng đất.

b) Chủ sử dụng nhà ở, đất ở hoặc đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp:

- Trường hợp bị thu hồi toàn bộ hoặc thu hồi một phần đất nhưng phải phá dỡ toàn bộ nhà ở hoặc toàn bộ nhà xưởng, công trình phục vụ sản xuất kinh doanh thì được thưởng như sau:

+ 5.000.000 đồng đối với trường hợp di chuyển, bàn giao mặt bằng trước ngày quy định từ 16 ngày trở lên;

+ 4.000.000 đồng đối với trường hợp di chuyển, bàn giao mặt bằng trước ngày quy định trong phạm vi 15 ngày;

+ 3.000.000 đồng đối với trường hợp di chuyển, bàn giao mặt bằng đúng ngày quy định;

- Trường hợp chủ sử dụng nhà đất bị thu hồi một phần đất thì được hỗ trợ theo quy định sau:

+ 3.000.000 đồng đối với trường hợp di chuyển, bàn giao mặt bằng trước ngày quy định từ 16 ngày trở lên;

+ 2.000.000 đồng đối với trường hợp di chuyển, bàn giao mặt bằng trước ngày quy định trong phạm vi 15 ngày;

+ 1.000.000 đồng đối với trường hợp di chuyển, bàn giao mặt bằng đúng ngày quy định.

2. Đối với tổ chức kinh tế: Được thưởng 10.000đ/m<sup>2</sup> đất có xây dựng nhà xưởng bị thu hồi, nhưng tối đa không quá 500.000.000 đồng và tối thiểu không thấp hơn 5.000.000 đồng/tổ chức bị thu hồi đất bàn giao mặt bằng đúng tiền độ quy định.

## Chương V TÁI ĐỊNH CƯ

**Điều 44. Lập và thực hiện các dự án tái định cư** (Thực hiện khoản 3 Điều 42 Luật Đất đai, khoản 2 Điều 69 Luật Xây dựng và Điều 33 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP)

1. Việc tạo lập quỹ nhà, quỹ đất phục vụ nhu cầu tái định cư: Thực hiện theo quy định hiện hành của UBND Thành phố.

2. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thực hiện giải phóng mặt bằng theo quy hoạch; dự án đầu tư phục vụ mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng hoặc dự án phát triển kinh tế không có khả năng tự lo quỹ tái định cư hoặc chi tự lo được một phần yêu cầu bố trí tái định cư có trách nhiệm trình UBND Thành phố xem xét giải quyết hoặc chỉ đạo giải quyết để phục vụ việc lập phương án tổng thể bồi thường hỗ trợ tái định cư theo quy định của pháp luật.

**Điều 45. Nguyên tắc chung về bố trí tái định cư nhà ở, đất ở cho hộ gia đình cá nhân** (Thực hiện Luật Cư trú 2006; Điều 4, khoản 2 Điều 14, Điều 34 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; Điều 5 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP; khoản 4 phần I Thông tư số 116/2004/TT-BTC)

1. Bố trí tái định cư bằng nhà ở, đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân.

a) Việc bố trí tái định cư bằng nhà chung cư cao tầng hoặc bằng đất thực hiện theo quy định tại Điều 5 của bản quy định này. Trường hợp đặc biệt (không nằm trong quy định) UBND Thành phố sẽ có văn bản giải quyết cụ thể.

b) Chỉ xét giao đất, bán hoặc cho thuê nhà tái định cư theo quy định tại một trong các Điều 47, 48 của bản quy định này cho chủ sử dụng nhà ở, đất ở bị thu hồi có đủ điều kiện được bồi thường theo giá đất ở quy định tại Điều 7 của bản quy định này, thực tế phải di chuyển chỗ ở và phù hợp với Luật Cư trú. Trường hợp chủ sử dụng nhà ở, đất ở bị thu hồi có đủ điều kiện được bồi thường theo giá đất ở quy định tại Điều 7 của bản quy định này, thực tế phải di chuyển chỗ ở nhưng chưa có hộ khẩu thường trú tại Hà Nội thì phải có thời gian tạm trú tại địa chỉ thu hồi đất trước thời điểm công bố công khai chủ trương thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 49 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP từ một năm trở lên.

c) Về nguyên tắc, không xét tái định cư cho một trong các trường hợp sau đây:



- Trường hợp bị thu hồi một phần: nếu diện tích nhà ở, đất ở bị thu hồi nhỏ hơn  $10m^2$  mà diện tích đất còn lại ngoài chỉ giới giải phóng mặt bằng đủ điều kiện xây dựng được nhà ở phù hợp với quy hoạch và quy định của Luật Xây dựng;

- Diện tích đất ở còn lại ngoài chỉ giới giải phóng mặt bằng từ bằng hoặc lớn hơn hạn mức giao đất ở mới tối đa quy định của Thành phố cho từng khu vực đối với 1 chủ sử dụng đất.

d) Căn cứ quỹ đất, quỹ nhà tái định cư hiện có (khu vực, cơ cấu vị trí các thửa đất; loại nhà, số lượng, diện tích, cơ cấu căn hộ) UBND quận, huyện có trách nhiệm ban hành quy chế bố trí, sắp xếp tái định cư cho dự án, đảm bảo công khai, công bằng, dân chủ và đúng pháp luật, đồng thời thực hiện chính sách ưu tiên trong bố trí tái định cư như sau:

- Ưu tiên tái định cư tại chỗ cho người bị thu hồi đất tại nơi thu hồi đất có dự án tái định cư;

- Ưu tiên bố trí vị trí thuận lợi cho chủ sử dụng nhà đất thực hiện bàn giao mặt bằng sớm nhất, chủ sử dụng nhà đất có vị trí thuận lợi tại nơi bị thu hồi và đối tượng là gia đình chính sách quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 Điều 42 của bản quy định này;

đ) Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện tiêu chuẩn được giao đất tái định cư mà tại phương án bồi thường hỗ trợ có tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ đất chưa đủ nộp tiền sử dụng đất, nếu có nguyện vọng và có đơn đề nghị thì được ghi nợ số tiền sử dụng đất còn thiếu trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải trả nợ tiền sử dụng đất còn thiếu theo giá đất quy định tại thời điểm trả nợ.

e) Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện tiêu chuẩn được mua nhà tái định cư mà tại phương án bồi thường hỗ trợ có tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ đất và nhà chưa đủ nộp tiền mua nhà tái định cư nếu có nguyện vọng và có đơn đề nghị thì được trả dần số tiền mua nhà còn thiếu theo quy định hiện hành của UBND Thành phố.

2. Giá thu tiền sử dụng đất: Giá làm cơ sở tính thu tiền sử dụng đất là giá theo mục đích sử dụng đất được giao và xác định trên cơ sở quy hoạch xây dựng hạ tầng kỹ thuật thực tế khu đất giao tái định cư. Trường hợp mức giá đất do UBND Thành phố ban hành hàng năm chưa phù hợp với thực tế quy hoạch xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất giao tái định cư, UBND quận, huyện nghiên cứu báo cáo Sở Tài chính đề trình UBND Thành phố điều chỉnh cho phù hợp. Việc xác định giá đất làm căn cứ thu tiền sử dụng đất

được xác định đồng thời với việc xác định giá đất làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ và thống nhất theo mặt bằng chính sách.

### 3. Giá bán nhà chung cư tái định cư.

Căn cứ quyết định phê duyệt thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán từng loại nhà của cấp có thẩm quyền phê duyệt và mặt bằng giá khu vực, vị trí tại thời điểm tái định cư, Sở Tài chính chủ trì cùng Sở Xây dựng thẩm tra, trình UBND Thành phố quyết định giá bán nhà tái định cư cho từng tầng, loại nhà, vị trí của từng dự án cụ thể. Giá bán nhà tái định cư phải đảm bảo nguyên tắc tính đủ chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài nhà, tiền sử dụng đất phân bổ.

**Điều 46. Nguyên tắc bố trí địa điểm mới cho tổ chức phải di dời do bị thu hồi đất (Thực hiện Điều 33, 34, 35 Luật Đất đai)**

1. Đối với tổ chức là cơ quan Nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập, đơn vị lực lượng vũ trang bị thu hồi đất phải di chuyển được Thành phố xét giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê nhà tầng 1 chung cư cao tầng theo quy định hiện hành.

2. Đối với tổ chức kinh tế bị thu hồi đất phải di chuyển được Thành phố xét giao đất, cho thuê đất hoặc bán nhà tầng 1 chung cư cao tầng theo quy định hiện hành.

### **Điều 47. Bố trí tái định cư bằng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân**

1. Trên cơ sở hạn mức giao đất ở của Thành phố (diện tích tối đa, diện tích tối thiểu), hạn mức diện tích đất giao tái định cư quy định như sau:

- a) 60m<sup>2</sup> khi giao đất tái định cư tại các phường;
- b) 80m<sup>2</sup> khi giao đất tái định cư tại thị trấn và các xã ven đô (Phân loại xã ven đô theo quy định hiện hành của UBND Thành phố);
- c) 120m<sup>2</sup> khi giao đất tái định cư tại các xã đồng bằng;
- d) 160m<sup>2</sup> khi giao đất tái định cư tại các xã trung du.

2. Giao đất tái định cư trong trường hợp bị thu hồi toàn bộ nhà ở, đất ở

a) Nếu diện tích đất đủ điều kiện được bồi thường theo giá đất ở quy định tại Điều 7 của bản quy định này bị thu hồi bằng hoặc nhỏ hơn hạn mức quy định tại khoản 1 điều này thì được giao bằng 100% diện tích đất đủ điều kiện được bồi thường theo giá đất ở bị thu hồi nhưng diện tích đất giao tái định cư tối thiểu không thấp hơn 40m<sup>2</sup>/ chủ sử dụng nhà ở, đất ở.

b) Nếu diện tích đất bị thu hồi đủ điều kiện được bồi thường theo giá đất ở quy định tại Điều 7 của bản quy định này mà lớn hơn hạn mức quy định tại khoản 1 điều này thì giao bằng hạn mức quy định tại khoản 1 điều này và

giao bổ sung bằng 50% phần diện tích chênh lệch, nhưng tổng diện tích đất được giao không quá 1,5 lần hạn mức khi giao đất tại phường, thị trấn, xã ven đô; không quá 2 lần hạn mức khi giao đất tại xã đồng bằng, trung du.

3. Giao đất tái định cư trong trường hợp thu hồi một phần nhà ở, đất ở

Diện tích đất được xét giao tái định cư được xác định bằng diện tích đất giao tái định cư như đối với trường hợp bị thu hồi toàn bộ nhà ở, đất ở quy định tại khoản 2 điều này trừ diện tích đất còn lại ngoài chỉ giới giải phóng mặt bằng nhưng diện tích đất giao tái định cư cho một chủ sử dụng nhà ở, đất ở không thấp hơn 40m<sup>2</sup>. Đối với các trường hợp đặc thù UBND quận, huyện nghiên cứu, trình UBND Thành phố xem xét quyết định.

4. Trường hợp diện tích đất giao tái định cư thực tế lớn hơn diện tích đất bị thu hồi được bồi thường theo giá đất ở tại Điều 7 của bản quy định này thì diện tích chênh lệch giao vượt phải nộp tiền sử dụng đất theo giá quy định nhân hệ số điều chỉnh bằng 1,2. Trường hợp diện tích đất bị thu hồi đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 7 của bản quy định này lớn hơn diện tích đất thực tế được giao tái định cư thì phần diện tích đất chênh lệch lớn hơn ngoài việc được bồi thường theo quy định, còn được hỗ trợ bằng 10% giá đất ở tại vị trí bị thu hồi.

**Điều 48. Bố trí tái định cư bằng nhà chung cư cao tầng đối với hộ gia đình, cá nhân**

1. Trường hợp không phát sinh việc chuyển vùng, chuyển tầng cao so với vị trí tại nơi thu hồi.

1.1. Trường hợp thu hồi nhà kiểu căn hộ nhiều tầng, nhiều chủ sử dụng:

a) Trường hợp diện tích sàn căn hộ bị thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy chuẩn xây dựng của căn hộ chung cư tái định cư thì diện tích nhà được bố trí tái định cư không thấp hơn diện tích tối thiểu của căn hộ theo quy chuẩn xây dựng nhà ở tái định cư;

b) Trường hợp diện tích sàn căn hộ bị thu hồi lớn hơn diện tích tối thiểu theo quy chuẩn xây dựng của căn hộ chung cư tái định cư thì diện tích sàn căn hộ được tái định cư không thấp hơn diện tích sàn căn hộ bị thu hồi.

1.2. Trường hợp thu hồi nhà ở có khuôn viên đất ở sử dụng riêng: Diện tích sàn căn hộ được bố trí tái định cư không thấp hơn 2 lần diện tích đất ở bị thu hồi đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 7 của bản quy định này.

2. Trường hợp phát sinh việc chuyển vùng, chuyển tầng cao so với vị trí tại nơi thu hồi thì ngoài nguyên tắc xác định diện tích nhà bố trí tái định cư theo quy định tại khoản 1 điều này thì việc áp dụng hệ số chuyển đổi diện tích

nhà chung cư tái định cư do chuyển vùng, chuyển tầng cao thực hiện theo quy định như sau:

2.1. Diện tích nhà chung cư tái định cư được tính tăng thêm 15% cho mỗi lần chuyển qua một đường vành đai liền kề tính từ khu vực bị thu hồi đất ra xa dần ngoài trung tâm thành phố;

2.2. Trường hợp nhà chung cư tái định cư là nhà chung cư không có thang máy thì diện tích nhà chung cư tái định cư được tính tăng thêm 10% cho mỗi tầng cao hơn liền kề so với vị trí tầng cao tại nơi thu hồi đất.

Không áp dụng hệ số chuyển đổi diện tích do chuyển đổi tầng cao nếu nhà chung cư tái định cư là nhà có thang máy.

3. Chủ sử dụng nhà ở, đất ở có từ 10 nhân khẩu trở lên đang ăn ở thường xuyên và đăng ký thường trú hoặc tạm trú dài hạn tại địa điểm giải phóng mặt bằng trước thời điểm có thông báo, niêm yết công khai chủ trương thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 49 Nghị định 84/2007/NĐ-CP, nếu phải di chuyển chỗ ở thì được mua thêm 01 căn hộ tái định cư.

4. Trường hợp trong một chủ sử dụng nhà ở, đất ở có từ 02 hộ gia đình trở lên có đồng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở (hoặc quyền sử dụng nhà ở đối với trường hợp cùng ghi tên trong hợp đồng thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước) đang ăn ở thường xuyên và đăng ký thường trú hoặc tạm trú dài hạn tại địa điểm giải phóng mặt bằng trước thời điểm có thông báo, niêm yết công khai chủ trương thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 49 Nghị định 84/2007/NĐ-CP thì mỗi hộ gia đình phải di chuyển chỗ ở được xét mua 01 căn hộ tái định cư.

Tổng diện tích sàn các căn hộ được tái định cư đối với 02 trường hợp quy định tại khoản 3, khoản 4 điều này không quá 03 lần diện tích đất bị thu hồi được bồi thường theo giá đất ở.

5. Xử lý chênh lệch giữa diện tích sàn căn hộ thực tế được bố trí tái định cư với diện tích nhà ở, đất ở bị thu hồi

5.1. Trường hợp không phát sinh việc chuyển vùng, chuyển tầng cao so với vị trí tại nơi thu hồi, nếu diện tích sàn căn hộ thực tế được bố trí tái định cư lớn hơn diện tích sàn căn hộ bị thu hồi hoặc lớn hơn 2 lần diện tích đất ở bị thu hồi đủ điều kiện được bồi thường thì phần diện tích sàn căn hộ chênh lệch lớn hơn phải mua theo giá quy định của UBND Thành phố nhân hệ số 1,2.

5.2. Trường hợp phát sinh việc chuyển vùng, chuyển tầng cao so với vị trí tại nơi thu hồi, nếu diện tích sàn căn hộ được bố trí tái định cư thực tế lớn hơn so với diện tích tái định cư theo tiêu chuẩn (được xác định bằng diện tích sàn căn hộ bị thu hồi hoặc 2 lần diện tích đất ở bị thu hồi đủ điều kiện được

bồi thường cộng với phần diện tích tăng thêm do áp dụng hệ số chuyển vùng, chuyển tầng cao theo quy định tại khoản 2 điều này) thì phần diện tích sàn căn hộ chênh lệch vượt phải mua theo giá quy định nhân hệ số điều chỉnh bằng 1,2.

**Điều 49. Lập, thẩm tra, phê duyệt và trích chuyển kinh phí tổ chức bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:**

Thực hiện theo quy định hiện hành của UBND Thành phố.

## **Chương VI**

### **TRÌNH TỰ, THỦ TỤC TỔ CHỨC THỰC HIỆN VIỆC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ**

**Điều 50. Trình tự thủ tục về thu hồi đất**

Trình tự thủ tục xác định và công bố chủ trương thu hồi đất, chuẩn bị hồ sơ địa chính cho khu đất bị thu hồi; lập, trình phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; phê duyệt và công khai phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; thông báo lý do dự kiến thu hồi đất và ký ban hành quyết định thu hồi đất thực hiện theo quy định tại Quyết định số 136/2007/QĐ-UBND ngày 30/11/2007 của UBND Thành phố về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư và làm nhà ở giãn dân nông thôn trên địa bàn thành phố Hà Nội.

**Điều 51. Thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; thành lập Tổ công tác**

1. Căn cứ quyết định thu hồi đất của cấp có thẩm quyền, người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm gửi văn bản đến UBND quận, huyện nơi thu hồi đất đề nghị thành lập Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư đồng thời gửi Ban chỉ đạo giải phóng mặt bằng thành phố theo dõi, kiểm tra, chỉ đạo thực hiện. Văn bản gửi kèm theo:

- Bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 trong hồ sơ kèm theo quyết định thu hồi đất.

- Tờ trình kèm theo dự toán chi phí để tổ chức công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định hiện hành của UBND Thành phố;

- Quyết định cử đại diện tham gia Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư và tham gia Tổ công tác giải phóng mặt bằng.

2. Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc tính từ khi nhận được văn bản đề nghị kèm theo hồ sơ quy định của người được Nhà nước giao đất,

cho thuê đất gửi, Ban bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (hoặc phòng Tài chính đối với quận, huyện chưa thành lập Ban bồi thường hỗ trợ và tái định cư) có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, lập tờ trình thành lập Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư và thành lập Tổ công tác để trình UBND quận, huyện phê duyệt.

Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư và Tổ công tác tự chấm dứt hoạt động sau khi hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bàn giao đất cho người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

2.1. Thành phần Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư quận, huyện gồm có:

- Chủ tịch hoặc phó chủ tịch UBND quận, huyện là chủ tịch Hội đồng;
- Trưởng Ban bồi thường hỗ trợ và tái định cư quận, huyện làm Phó Chủ tịch chuyên trách và là thường trực của Hội đồng hoặc Trưởng phòng Tài chính làm phó chủ tịch thường trực Hội đồng (đối với quận, huyện chưa thành lập Ban bồi thường hỗ trợ và tái định cư);
- Trưởng Phòng Tài chính quận, huyện - uỷ viên (đối với quận, huyện đã thành lập Ban bồi thường hỗ trợ và tái định cư);
- Trưởng Phòng Tài nguyên và môi trường quận, huyện - uỷ viên;
- Trưởng Phòng Xây dựng - đô thị quận, huyện - uỷ viên;
- Chủ tịch UBND cấp xã nơi có đất thu hồi - uỷ viên;
- Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất - uỷ viên;
- Đại diện cho lợi ích hợp pháp của những người bị thu hồi đất (từ 1 đến 2 người) do UBND và Mặt trận tổ quốc cấp xã nơi thu hồi đất giới thiệu được tham gia khi thẩm định 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 những người bị thu hồi đất và vận động những người bị thu hồi đất thực hiện di chuyển, bàn giao mặt bằng đúng tiến độ.

Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư quận, huyện 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.

2.2. Thành phần của Tổ công tác gồm:

- Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch UBND cấp xã làm tổ trưởng;
- Đại diện của Ban bồi thường hỗ trợ và tái định cư hoặc Phòng Tài chính quận, huyện - tổ phó;
- Đại diện Phòng Xây dựng đô thị (đối với trường hợp phải xác định giá trị hiện có của nhà, công trình không phải nhà ở, công trình phục vụ nhu cầu ở

của hộ gia đình, cá nhân và xác định mức độ ảnh hưởng đối với nhà, công trình bị phá dỡ một phần) – tổ viên;

- Cán bộ địa chính phường, xã, thị trấn - tổ viên;
- Cán bộ quản lý đô thị phường, xã, thị trấn - tổ viên;
- Tổ trưởng dân phố hoặc trưởng thôn nơi thu hồi đất - tổ viên;
- Đại diện Mặt trận Tổ quốc nơi có đất thu hồi - tổ viên;
- Đại diện người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất - tổ viên.

Ngoài ra, Ban bồi thường hỗ trợ và tái định cư (hoặc Phòng Tài chính) có thể trình UBND quận, huyện quyết định bổ sung một số thành viên khác của Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư, Tổ công tác trên cơ sở yêu cầu thực tế tổ chức công tác bồi thường hỗ trợ, tái định cư giải phóng mặt bằng.

3. Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc sau khi nhận được tờ trình đề nghị thành lập Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư và thành lập Tổ công tác của Ban bồi thường hỗ trợ và tái định cư (hoặc Phòng Tài chính), UBND quận, huyện có trách nhiệm xem xét và ký quyết định phê duyệt.

**Điều 52. Lập, phê duyệt kế hoạch tiến độ chi tiết giải phóng mặt bằng; thẩm tra và phê duyệt dự toán chi phí tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư**

1. Ngay sau khi có quyết định thành lập, Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư quận, huyện chỉ đạo Ban bồi thường hỗ trợ và tái định cư (hoặc phòng Tài chính đối với quận huyện chưa thành lập Ban bồi thường hỗ trợ và tái định cư) phối hợp với người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và UBND cấp xã nơi có thu hồi đất lập kế hoạch tiến độ chi tiết giải phóng mặt bằng, thông qua Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư để trình UBND quận, huyện phê duyệt. Thời gian lập kế hoạch tiến độ chi tiết giải phóng mặt bằng và thông qua Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư để trình UBND quận, huyện phê duyệt tối đa là 05 ngày làm việc kể từ ngày UBND quận, huyện ký quyết định thành lập Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư.

Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình của Ban bồi thường hỗ trợ và tái định cư (hoặc phòng Tài chính), UBND quận, huyện có trách nhiệm thẩm tra và ký quyết định phê duyệt.

2. Căn cứ quyết định phê duyệt kế hoạch tiến độ chi tiết giải phóng mặt bằng của UBND quận, huyện và tờ trình kèm theo dự toán chi phí để tổ chức công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của người được nhà nước giao đất, cho thuê đất và quy định hiện hành của UBND Thành phố, Phòng Tài chính thẩm tra dự toán chi phí tổ chức thực hiện công tác bồi thường hỗ trợ tái định cư giải phóng mặt bằng để trình UBND quận, huyện phê duyệt theo đúng quy

định hiện hành của UBND Thành phố. Thời gian thẩm tra dự toán của phòng Tài chính tối đa không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày UBND quận, huyện ký quyết định phê duyệt kế hoạch tiến độ chi tiết giải phóng mặt bằng

Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình của phòng Tài chính, UBND quận, huyện có trách nhiệm thẩm tra và ký quyết định phê duyệt.

**Điều 53. Công khai các văn bản pháp lý liên quan đến tổ chức bồi thường hỗ trợ, tái định cư và tiếp thu ý kiến đóng góp của người bị thu hồi đất**

Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày UBND quận, huyện ký quyết định phê duyệt nội dung tại khoản 2 Điều 52 của bản quy định này, Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm chỉ đạo Tổ công tác phối hợp với UBND cấp xã nơi có thu hồi đất tổ chức niêm yết công khai tại trụ sở UBND cấp xã và thông báo trên hệ thống truyền thanh cấp xã trong thời gian tổ chức giải phóng mặt bằng các nội dung sau (lập biên bản việc tổ chức công khai và có xác nhận của UBND, Mặt trận tổ quốc cấp xã, đại diện những người bị thu hồi đất để lưu hồ sơ giải phóng mặt bằng):

- Quyết định thu hồi đất;

- Bản đồ hiện trạng thể hiện chi giới, phạm vi thu hồi đất ghi trong quyết định thu hồi đất của cấp có thẩm quyền; biên bản bàn giao mốc giới và trích lục bản đồ khu đất;

- Quyết định thành lập Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư, quyết định thành lập Tổ công tác;

- Quyết định phê duyệt kế hoạch, tiến độ chi tiết giải phóng mặt bằng;

- Chính sách bồi thường hỗ trợ và tái định cư áp dụng;

- Toàn bộ số lượng và cơ cấu, địa điểm quỹ nhà hoặc quỹ đất phục vụ tái định cư của dự án (nếu có di dân tái định cư). Đối với nhà chung cư tái định cư, phải có giấy chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng trước khi đưa vào sử dụng theo quy định hiện hành;

- Giá làm cơ sở tính bồi thường, hỗ trợ đất, giá giao đất tái định cư (nếu có giao đất tái định cư), giá bán nhà tái định cư, giá bồi thường nhà công trình theo quy định của UBND Thành phố;

UBND cấp xã và Tổ công tác cử cán bộ thường trực tại nơi niêm yết để tiếp thu ý kiến đóng góp của người bị thu hồi đất.



**Điều 54. Kê khai và tổ chức điều tra hiện trạng, xác minh nội dung kê khai; niêm yết số liệu tổng hợp kết quả điều tra xác minh nội dung kê khai và kết quả xác nhận**

**1. Kê khai.**

Sau 07 ngày làm việc kể từ ngày tổ chức công khai và niêm yết các nội dung theo quy định tại Điều 53 của bản quy định này, Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư chỉ đạo Chủ tịch UBND cấp xã chủ trì tổ chức họp công khai với người bị thu hồi đất để Tổ công tác tổ chức phát tờ khai theo mẫu quy định chung và giải đáp thắc mắc, hướng dẫn tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi nhà đất kê khai. Người bị thu hồi đất nhận được tờ khai có trách nhiệm ký xác nhận rõ ngày, tháng, năm nhận được tờ khai để lưu hồ sơ giải phóng mặt bằng. Trường hợp người bị thu hồi đất vì lý do khách quan không dự họp được thì Tổ công tác phối hợp đại diện UBND cấp xã tổ chức phát và hướng dẫn tờ khai tại nơi cư trú của chủ sử dụng nhà, đất.

Tờ khai phải có các nội dung chủ yếu như sau:

1.1. Diện tích, loại đất (mục đích sử dụng đất), nguồn gốc, thời điểm đất được sử dụng theo mục đích hiện trạng, các giấy tờ về quyền sử dụng đất hiện có, vị trí đất (theo bảng giá đất do UBND Thành phố ban hành hàng năm) kèm theo bản vẽ sơ họa vị trí, hình dạng và ghi rõ số đo kích thước các chiều của thửa đất;

1.2. Số lượng, loại nhà, cấp nhà, chất lượng, thời gian đã sử dụng, tính chất hợp pháp của nhà, công trình hiện có trên đất bị thu hồi; 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, thời điểm thu hoạch đối với thủy sản; số lượng mộ phải di dời;

1.3. Số hộ gia đình, số nhân khẩu ăn ở thường xuyên tại nơi thu hồi đất; số lao động chịu ảnh hưởng do việc thu hồi đất (là những người trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất nông nghiệp bị thu hồi hoặc những người lao động có hợp đồng lao động với chủ sử dụng đất có đăng ký kinh doanh, thực tế có kinh doanh và thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước trên đất phi nông nghiệp); nguyện vọng tái định cư và chuyển đổi nghề nghiệp (nếu có).

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc (đối với hộ gia đình, cá nhân); không quá 10 ngày làm việc (đối với tổ chức) kể từ ngày nhận được tờ khai, người bị thu hồi nhà, đất có trách nhiệm kê khai theo mẫu tờ khai và nộp tờ khai cho tổ công tác hoặc bộ phận tiếp nhận hồ sơ theo quy chế một cửa của UBND cấp xã nơi thu hồi đất. Quá thời hạn trên, tổ công tác phối hợp với

UBND cấp xã và người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất lập biên bản và lưu vào hồ sơ giải phóng mặt bằng.

## 2. Tổ chức điều tra hiện trạng, xác minh nội dung kê khai.

Kể từ ngày cuối cùng của thời hạn mà người bị thu hồi nhà, đất phải nộp tờ kê khai, các đơn vị trong bộ máy tổ chức giải phóng mặt bằng theo nhiệm vụ do UBND quận, huyện giao và các cơ quan liên quan có trách nhiệm thực hiện các nội dung công việc sau:

2.1. Tổ công tác phối hợp với UBND cấp xã tổ chức lập biên bản điều tra, xác minh các số liệu quy định tại các điểm 1.1, 1.2, 1.3 của khoản 1 điều này đối với từng chủ sử dụng nhà, đất bị thu hồi; trong đó số liệu về vị trí thửa đất, tổng diện tích đất sử dụng, tổng diện tích đất thu hồi, diện tích nhà thu hồi phải có kèm theo bản vẽ sơ họa ghi rõ kích thước và các mã tính diện tích bằng số kèm theo ghi rõ diện tích bằng chữ trong dấu ngoặc đơn. Biên bản được lập trên khổ giấy A3, trường hợp phát sinh thêm tờ rời phải đóng dấu giáp lai của UBND cấp xã. Biên bản phải ghi rõ ngày, tháng, năm lập biên bản; số liệu trong biên bản không được sửa chữa, tẩy xóa và có đầy đủ chữ ký của các thành viên tổ công tác, chữ ký của người bị thu hồi nhà đất (hoặc người được uỷ quyền theo quy định của pháp luật) và đóng dấu xác nhận của UBND cấp xã. Biên bản được lập thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau (bản gốc viết tay, photocopy thêm 03 bản, sau đó các thành viên tổ công tác và người bị thu hồi nhà đất ký trên 04 bản và UBND cấp xã đóng dấu xác nhận trên cả 04 bản) trong đó 01 bản lưu tại UBND cấp xã, 01 bản gốc viết tay lưu tại Ban bồi thường hỗ trợ và tái định cư quận, huyện (hoặc phòng Tài chính đối với quận, huyện chưa thành lập Ban bồi thường hỗ trợ và tái định cư), 01 bản người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất lưu và 01 bản người bị thu hồi nhà đất lưu.

Trường hợp người bị thu hồi đất cố tình không ký biên bản điều tra mà không có lý do chính đáng thì số liệu điều tra có đầy đủ chữ ký xác nhận của các thành viên tổ công tác và đóng dấu của UBND cấp xã được sử dụng làm căn cứ lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Trường hợp chủ sử dụng đất cản trở điều tra thì tổ công tác phối hợp với UBND cấp xã và người được Nhà nước giao đất cho thuê đất lập biên bản báo cáo Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư và UBND quận, huyện; đồng thời căn cứ vào hồ sơ quản lý nhà, đất hiện có để lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

2.2. Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày hoàn thành việc điều tra, xác minh nội dung kê khai theo kế hoạch, tiến độ chi tiết giải

phóng mặt bằng của UBND quận, huyện, Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư có văn bản gửi các cơ quan liên quan yêu cầu xác nhận bằng văn bản các nội dung như sau:

a) UBND cấp xã có văn bản xác nhận các nội dung quy định sau:

- Xác định nhà, đất bị thu hồi của hộ gia đình cá nhân có tranh chấp hay không có tranh chấp;

- Căn cứ hồ sơ quản lý đất đai xây dựng lưu trữ theo quy định tại UBND cấp xã để xác nhận đối với trường hợp đất sử dụng ổn định trước 15/10/1993 hoặc sử dụng từ 15/10/1993 về sau nhưng không có một trong các giấy tờ quy định tại khoản 1, 2, 5 Điều 50 Luật Đất đai xem tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất theo mục đích sử dụng hiện trạng trước thời điểm có quyết định thu hồi đất đã có hành vi vi phạm một trong các quy định sau đây không:

+ Quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và công khai;

+ Quy hoạch chi tiết mặt bằng xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và công khai đối với diện tích đất đã giao cho tổ chức, cộng đồng dân cư quản lý;

+ Lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng đã được công bố, cắm mốc;

+ Lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè đã có chỉ giới xây dựng;

+ Lấn, chiếm đất sử dụng vào mục đích công cộng, đất chuyên dùng, đất của tổ chức, đất chưa sử dụng và các trường hợp vi phạm khác đã có văn bản ngăn chặn nhưng người sử dụng đất vẫn cố tình vi phạm.

- Xác nhận thời điểm đất được sử dụng theo mục đích sử dụng hiện trạng, thời điểm xây dựng nhà, công trình trên đất nằm trong chỉ giới giải phóng mặt bằng của người bị thu hồi nhà đất trên cơ sở thu thập ý kiến của những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất để làm căn cứ lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với trường hợp người bị thu hồi đất không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP. Trường hợp không lấy được ý kiến của những người đã từng cư trú cùng thời điểm với người bị thu hồi đất thì Chủ tịch UBND cấp xã căn cứ hồ sơ quản lý địa chính chịu trách nhiệm xác nhận.

b) Công an phường, xã, thị trấn có văn bản xác minh về hộ khẩu, nhân khẩu cư trú tại nơi thu hồi nhà, đất của hộ gia đình, cá nhân;

c) Chi Cục Thuế có văn bản xác nhận về thu nhập sau thuế;

d) Phòng Lao động thương binh và xã hội có văn bản xác nhận về đối tượng chính sách được hưởng hỗ trợ theo quy định;

đ) Cơ quan quản lý vốn, tài sản Nhà nước theo phân cấp có văn bản xác nhận về nguồn, cơ cấu vốn có nguồn gốc ngân sách nhà nước đối với đất, tài sản nằm trong chỉ giới giải phóng mặt bằng của tổ chức (trừ doanh nghiệp nhà nước là công ty cổ phần hoạt động theo Luật Doanh nghiệp 2005 hoặc tài sản trên đất bị giải phóng mặt bằng là tường rào, nhà bảo vệ đối với tổ chức bị thu hồi đất một phần và phần đất còn lại được tiếp tục sử dụng phù hợp với quy hoạch).

2.3. Trong thời hạn không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư có văn bản yêu cầu xác nhận, các cơ quan liên quan có trách nhiệm gửi kết quả xác nhận theo nội dung quy định đến Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư. Trường hợp các cơ quan liên quan không gửi hoặc gửi kết quả xác nhận chậm hơn thời gian theo yêu cầu của Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư, làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện công tác giải phóng mặt bằng chung thì người đứng đầu cơ quan và cán bộ công chức được giao nhiệm vụ trực tiếp thụ lý hồ sơ phải bị xem xét trách nhiệm theo quy định của Pháp lệnh Cán bộ công chức.

3. Niêm yết số liệu tổng hợp kết quả điều tra xác minh nội dung kê khai và kết quả xác nhận.

Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được kết quả xác nhận quy định tại điểm 2.2 khoản 2 điều này, Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm chỉ đạo Tổ công tác phối hợp với UBND cấp xã nơi có thu hồi đất tổ chức niêm yết công khai tại trụ sở UBND cấp xã số liệu tổng hợp kết quả điều tra, xác minh nội dung kê khai, kết quả xác nhận quy định tại điểm 2.1 và điểm 2.2 khoản 2 điều này trong suốt thời gian tổ chức giải phóng mặt bằng. Mọi thay đổi về số liệu điều tra, xác minh nội dung kê khai và xác nhận (nếu có), phải được cơ quan có thẩm quyền giải trình bằng văn bản và phải được niêm yết công khai tại trụ sở UBND cấp xã nơi thu hồi đất. Việc niêm yết công khai phải được lập thành biên bản có xác nhận của UBND cấp xã, Mặt trận tổ quốc cấp xã và đại diện những người bị thu hồi đất.

**Điều 55. Lập, niêm yết lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết dự thảo**

1. Dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết.

Sau 05 ngày làm việc niêm yết công khai kết quả điều tra, xác nhận theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của quy định này, căn cứ chính sách hiện

hành, Ban bồi thường hỗ trợ và tái định cư quận, huyện (hoặc Phòng Tài chính đối với quận, huyện chưa thành lập Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư) có trách nhiệm chủ trì phối hợp với người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết cho từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhà, đất bị thu hồi. Thời gian lập dự thảo phương án bồi thường hỗ trợ, tái định cư chi tiết theo đúng kế hoạch, tiến độ chi tiết do UBND quận, huyện phê duyệt nhưng tối đa không quá 20 ngày làm việc. Dự thảo phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư chi tiết phải có các nội dung chủ yếu sau:

1.1. Tên, địa chỉ của chủ sử dụng nhà đất bị thu hồi; số hộ gia đình, nhân khẩu, số lao động đang thực tế ăn ở, làm việc trên diện tích đất của chủ sử dụng nhà đất bị thu hồi; số lao động phải chuyển nghề; số người đang hưởng trợ cấp xã hội;

1.2. Diện tích, loại đất, vị trí, nguồn gốc của đất bị thu hồi; diện tích đất còn lại ngoài chi giới thu hồi (nếu có);

1.3. Số lượng, chủng loại của tài sản nằm trong chi giới thu hồi đất (riêng đối với nhà, công trình xây dựng khác không phải phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình cá nhân phải xác định tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại), mô tả phải di chuyển;

1.4. Đơn giá bồi thường đất, tài sản, đơn giá bồi thường di chuyển mô tả, đơn giá hỗ trợ khác và căn cứ tính toán tiền bồi thường hỗ trợ;

1.5. Tổng số tiền bồi thường hỗ trợ;

1.6. Phương án tái định cư (bằng nhà hoặc bằng đất) đối với hộ gia đình cá nhân; phương án di dời đối với tổ chức (nếu có).

2. Niêm yết công khai, lấy ý kiến về dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết.

Dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết do Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quận, huyện (hoặc Phòng Tài chính đối với quận huyện chưa thành lập Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư) chủ trì phối hợp với người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất lập và đưa ra niêm yết công khai, lấy ý kiến trước khi trình Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thẩm định phải ghi rõ là dự thảo phương án bồi thường hỗ trợ, tái định cư chi tiết để lấy ý kiến. Dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết phải được niêm yết công khai tại trụ sở UBND cấp xã và các điểm sinh hoạt khu dân cư nơi thu hồi đất trong thời hạn ít nhất là 20 ngày làm việc kể từ ngày đưa ra niêm yết để nhân dân, các tổ chức chính trị - xã hội giám sát, kiểm tra, góp ý kiến. Việc niêm yết công khai phải được lập thành biên bản có

xác nhận của UBND cấp xã, Mặt trận tổ quốc cấp xã và đại diện những người bị thu hồi nhà đất. Tổ công tác có trách nhiệm tiếp nhận toàn bộ các ý kiến đóng góp.

### **Điều 56. Hoàn chỉnh, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chi tiết**

#### **1. Hoàn chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chi tiết.**

Hết thời hạn niêm yết công khai dự thảo phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư chi tiết, Tổ công tác có trách nhiệm tổng hợp toàn bộ các ý kiến đóng góp bằng văn bản, gửi đến Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (hoặc phòng Tài chính đối với quận, huyện chưa thành lập Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư) để hoàn chỉnh lại các phương án bồi thường hỗ trợ, tái định cư chi tiết, trình Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thẩm định.

#### **2. Thẩm định phương án bồi thường hỗ trợ, tái định cư chi tiết**

Thời gian thẩm định phương án tối đa không quá 15 ngày làm việc kể từ khi nhận được tờ trình kèm theo phương án chi tiết do Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (hoặc phòng Tài chính) gửi. Biên bản thẩm định phải có đầy đủ chữ ký của chủ tịch Hội đồng và các thành viên của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và được Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quận, huyện (hoặc phòng Tài chính đối với quận, huyện chưa thành lập Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư) lưu trữ trong hồ sơ giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật.

Trường hợp phương án bồi thường hỗ trợ, tái định cư chi tiết cần phải tiếp tục hoàn chỉnh lại theo biên bản thẩm định của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện (hoặc phòng Tài chính đối với quận huyện chưa thành lập Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư) có trách nhiệm hoàn thiện trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc kể từ ngày có biên bản thẩm định yêu cầu hoàn thiện lại phương án để gửi cho Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận lại phương án bồi thường hỗ trợ, tái định cư chi tiết đã hoàn thiện lại, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm trình UBND quận, huyện xem xét, phê duyệt.

### **Điều 57. Phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ, tái định cư chi tiết**

Trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình kèm theo phương án bồi thường hỗ trợ, tái định cư chi tiết đã thẩm định của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, UBND quận, huyện xem xét,

quyết định phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ, tái định cư chi tiết cho từng chủ sử dụng nhà đất bị thu hồi.

**Điều 58. Niêm yết công khai phương án bồi thường hỗ trợ, tái định cư chi tiết đã được UBND quận, huyện phê duyệt; thông báo thời gian nhận tiền bồi thường hỗ trợ, thời gian nhận nhà, nhận đất tái định cư, thời hạn bàn giao mặt bằng; phát quyết định phê duyệt kèm theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư**

Trong thời gian không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày UBND quận, huyện ra quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chỉ đạo Tổ công tác phối hợp với UBND cấp xã và người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất tổ chức niêm yết công khai toàn bộ các phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư, thông báo thời gian nhận tiền bồi thường hỗ trợ, thời gian nhận nhà, nhận đất tái định cư, thời hạn bàn giao mặt bằng tại trụ sở UBND cấp xã và địa điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có thu hồi đất trong suốt thời gian tổ chức thực hiện giải phóng mặt bằng (lập biên bản việc niêm yết công khai có xác nhận của Chủ tịch UBND cấp xã, Chủ tịch Mặt trận Tổ quốc cấp xã, tổ trưởng dân phố hoặc trưởng thôn nơi có thu hồi đất) đồng thời tổ chức phát quyết định phê duyệt kèm theo phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư đến từng tổ chức, hộ gia đình cá nhân có nhà, đất bị thu hồi (có biên bản giao nhận).

Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không nhận quyết định phê duyệt phương án thì Tổ công tác đề nghị UBND cấp xã chủ trì phối hợp với Mặt trận tổ quốc cấp xã cùng các tổ chức chính trị - xã hội tại địa phương tổ chức vận động, thuyết phục. Trường hợp sau khi đã tổ chức vận động, thuyết phục nhưng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cố tình không nhận quyết định phê duyệt phương án thì Tổ công tác phối hợp với UBND cấp xã lập biên bản báo cáo Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và UBND quận, huyện và lưu hồ sơ giải phóng mặt bằng cùng với biên bản tổ chức niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được UBND quận, huyện phê duyệt có xác nhận của Chủ tịch UBND cấp xã, Chủ tịch Mặt trận Tổ quốc cấp xã, tổ trưởng dân phố hoặc trưởng thôn nơi có thu hồi đất để có cơ sở giải quyết khiếu nại hoặc cưỡng chế thu hồi đất (nếu có) theo quy định tại Điều 71 và 72 của bản quy định này.

**Điều 59. Thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và bố trí tái định cư**

1. Sau 05 ngày làm việc kể từ ngày niêm yết công khai và phát quyết định phê duyệt kèm phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cụ thể chi tiết đến người bị thu hồi nhà đất, người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất

phối hợp với UBND cấp xã nơi có thu hồi đất và Tổ công tác để tổ chức chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ. Trường hợp người được bồi thường, hỗ trợ ủy quyền cho người khác nhận thay thì phải có giấy ủy quyền theo quy định của pháp luật.

## 2. Trường hợp có bố trí tái định cư:

2.1. Xây dựng, thẩm định và phê duyệt quy chế bắt thăm bố trí tái định cư:

a) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày niêm yết công khai và phát quyết định phê duyệt kèm phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đến người bị thu hồi nhà đất, trên cơ sở quỹ tái định cư được bố trí, Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quận, huyện (hoặc Phòng Tài chính đối với quận, huyện chưa thành lập Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư) xây dựng quy chế bắt thăm bố trí tái định cư báo cáo Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thẩm định, trình UBND quận, huyện phê duyệt. Việc xây dựng, thẩm định quy chế bố trí bắt thăm tái định cư phải đảm bảo công khai, dân chủ, minh bạch, đồng thời thực hiện công khai nguyên tắc ưu tiên bố trí vị trí tái định cư thuận lợi cho người bị thu hồi đất sớm thực hiện giải phóng mặt bằng và các hộ gia đình chính sách.

b) Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ khi nhận được tờ trình kèm theo quy chế bắt thăm bố trí tái định cư đã được thẩm định do Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trình, UBND quận, huyện có trách nhiệm phê duyệt.

2.2. Tổ chức công khai thực hiện quy chế bắt thăm bố trí tái định cư, phê duyệt kết quả bắt thăm:

a) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày UBND quận, huyện phê duyệt quy chế bố trí tái định cư, Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (hoặc phòng Tài chính đối với quận, huyện chưa thành lập Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư) chủ trì phối hợp với UBND cấp xã và người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất tổ chức thực hiện quy chế bắt thăm bố trí tái định cư công khai. Kết quả bắt thăm bố trí tái định cư phải được lập thành biên bản có xác nhận của Chủ tịch UBND cấp xã, Chủ tịch Mặt trận tổ quốc cấp xã và người bị thu hồi đất được bố trí tái định cư hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật.

Trường hợp người được bố trí tái định cư cố tình không tham gia bắt thăm theo quy định thì Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (hoặc Phòng Tài chính) phối hợp với UBND, Mặt trận tổ quốc cấp xã lập biên bản và cử người bắt thăm thay.



b) Trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc kể từ ngày hoàn thành việc bắt thăm công khai, căn cứ biên bản tổ chức bắt thăm công khai, Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (hoặc Phòng Tài chính đối với quận, huyện chưa thành lập Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư) trình UBND quận, huyện phê duyệt kết quả bắt thăm.

c) Trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình kèm theo bảng tổng hợp kết quả bắt thăm tái định cư do Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (hoặc Phòng Tài chính) trình, UBND quận, huyện có trách nhiệm phê duyệt kết quả bắt thăm.

### 2.3. Tổ chức bố trí tái định cư.

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc sau khi UBND quận, huyện phê duyệt kết quả bắt thăm tái định cư, Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (hoặc phòng Tài chính đối với quận huyện chưa thành lập Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư) chủ trì phối hợp với tổ chức được UBND Thành phố giao quản lý quỹ nhà, quỹ đất tái định cư, lập hồ sơ giao đất, bán nhà tái định cư và tổ chức bàn giao đất, nhà tái định cư theo quy định.

2.4. Ủy ban nhân dân quận, huyện nơi bố trí tái định cư có trách nhiệm thực hiện đúng quy định hiện hành về thủ tục và thời gian cấp Giấy chứng nhận quyền ở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho người được bố trí tái định cư, đồng thời phối hợp với các cơ quan nhà nước liên quan tạo điều kiện thuận lợi nhất về các thủ tục hành chính để đối tượng tái định cư sớm ổn định sản xuất, đời sống.

2.5. Trường hợp có thỏa thuận giữa Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và người được bố trí tái định cư về việc nhận nhà, đất tái định cư sau khi giải phóng mặt bằng thì thực hiện theo văn bản thỏa thuận có chữ ký của 2 bên.

3. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nhận tiền bồi thường hỗ trợ, nhận phương án tái định cư phải ký biên bản cam kết thời gian bàn giao mặt bằng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung đã cam kết.

Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất cố tình không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và phương án tái định cư thì UBND quận, huyện chỉ đạo người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất phối hợp với UBND cấp xã, Tổ công tác và Mặt trận Tổ quốc cấp xã lập biên bản lưu hồ sơ và chuyển số tiền bồi thường hỗ trợ phải chi trả này vào tài khoản riêng mở tại Ngân hàng và giữ nguyên phương án tái định cư để làm căn cứ giải quyết khiếu nại sau này (nếu có).

**Điều 60. Thời điểm bàn giao đất đã thu hồi (thời điểm bàn giao mặt bằng)**

Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày thanh toán xong tiền bồi thường, hỗ trợ hoặc tổ chức xong việc bàn giao nhà, đất tái định cư theo tiến độ quy định của UBND quận, huyện (đối với trường hợp được tái định cư) cho người bị thu hồi nhà đất theo phương án đã được UBND quận, huyện phê duyệt hoặc trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày lập biên bản về việc người bị thu hồi nhà đất cố tình không nhận tiền chi trả bồi thường, hỗ trợ và phương án tái định cư quy định tại khoản 3 Điều 59 của bản quy định này.

Việc bàn giao mặt bằng phải có biên bản ký xác nhận giữa đại diện Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, đại diện UBND cấp xã, đại diện Tổ công tác, người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi nhà đất.

Bàn giao mặt bằng đến đâu, người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất chịu trách nhiệm phối hợp với UBND cấp xã sở tại để quản lý, chống lấn chiếm.

**Điều 61. Thoả thuận bồi thường, hỗ trợ (Thực hiện Điều 40 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP)**

Đối với trường hợp đất dự án phát triển kinh tế thuộc diện Nhà nước thu hồi mà nhà đầu tư đề nghị và được UBND Thành phố có văn bản chấp thuận cho thực hiện theo phương thức tự thoả thuận với những người sử dụng đất thuộc phạm vi dự án để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì việc thoả thuận phải trên cơ sở chính sách bồi thường hỗ trợ và tái định cư quy định hiện hành của Nhà nước. Nếu sau một trăm tám mươi (180) ngày, kể từ ngày có văn bản chấp thuận mà người sử dụng đất không đồng thuận với nhà đầu tư thì UBND Thành phố hoặc UBND quận, huyện theo thẩm quyền ra quyết định thu hồi diện tích đất mà nhà đầu tư chưa thoả thuận được với người sử dụng đất và việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo quy định chung của Nhà nước. Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định giao đất hoặc cho nhà đầu tư thuê đất đối với diện tích đã thu hồi.

Việc tranh chấp hợp đồng thoả thuận về quyền sử dụng đất giữa người sử dụng đất và nhà đầu tư do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật dân sự.

**Chương VII**  
**QUYỀN HẠN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA TỔ CHỨC**  
**HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN LIÊN QUAN**

**Điều 62. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất**

**1. Có quyền**

1.1. Yêu cầu UBND quận, huyện cung cấp đầy đủ thông tin pháp lý về:

a) Phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định hiện hành của UBND Thành phố;

b) Quyết định thu hồi đất và phạm vi ranh giới thu hồi đất để giải phóng mặt bằng;

c) Giá làm cơ sở tính bồi thường, hỗ trợ đất, tài sản trên đất;

d) Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư áp dụng cho dự án;

đ) Cơ cấu, địa điểm, số lượng, chất lượng quỹ tái định cư (trường hợp có tái định cư);

e) Kế hoạch, tiến độ giải phóng mặt bằng chi tiết.

1.2. Yêu cầu Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện theo đúng chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hiện hành của Nhà nước và trình tự thủ tục tổ chức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại bản quy định này.

1.3. Đóng góp ý kiến bằng đơn, văn bản với Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, UBND quận, huyện và các ngành chức năng của Thành phố để thực hiện công khai, công bằng, dân chủ, đúng pháp luật.

1.4. Có quyền khiếu nại và được giải quyết khiếu nại theo quy định tại Điều 71 của bản quy định này.

1.5. Đối với trường hợp hộ gia đình cá nhân được tiêu chuẩn tái định cư có quyền:

a) Được tạo điều kiện xem cụ thể khu tái định cư và thảo luận công khai về dự kiến bố trí tái định cư;

b) Có đơn kiến nghị gửi cơ quan có thẩm quyền giải quyết nếu khu tái định cư không đảm bảo các điều kiện như đã thông báo, niêm yết công khai;

c) Có quyền khiếu nại chất lượng khu tái định cư;

d) Được đăng ký hộ khẩu tại nơi tái định cư, được ưu tiên chuyển trường học cho các thành viên trong gia đình trong độ tuổi đi học.

đ) Được cung cấp mẫu thiết kế nhà miễn phí (đối với trường hợp được giao đất tái định cư);

e) Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở, quyền sử dụng đất ở đúng thời gian quy định của pháp luật trong các trường hợp sau:

- Đã thanh toán đầy đủ tiền mua nhà tái định cư theo quy định;

- Đã nộp đầy đủ tiền sử dụng đất (đối với trường hợp có tổng tiền bồi thường, hỗ trợ đất lớn hơn hoặc bằng tiền sử dụng đất phải nộp), hoặc đã nộp toàn bộ số tiền bồi thường, hỗ trợ đất (đối với trường hợp có tổng số tiền bồi thường hỗ trợ đất nhỏ hơn tiền sử dụng đất phải nộp nhưng có đơn xin được ghi nợ trên giấy chứng nhận và cam kết hoàn trả số tiền còn nợ theo giá đất tại thời điểm trả nợ).

## **2. Nghĩa vụ**

2.1. Kê khai đúng, đầy đủ và nộp tờ khai theo quy định tại Điều 54 của bản quy định này;

2.2. Tạo điều kiện thuận lợi cho các cơ quan Nhà nước và người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trong công tác điều tra, phúc tra, xác minh số liệu làm cơ sở lập phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư;

2.3. Bàn giao mặt bằng đúng tiến độ quy định;

2.4. Thực hiện đầy đủ, kịp thời nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành;

2.5. Trong trường hợp được giao đất tái định cư: Thực hiện xây dựng nhà, công trình theo đúng quy hoạch của cấp có thẩm quyền quy định;

2.6. Nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở đối với nhà, đất bị thu hồi đã được cấp giấy chứng nhận cho UBND quận, huyện để điều chỉnh giấy chứng nhận (đối với trường hợp bị thu hồi một phần nhà ở, đất ở) hoặc thu hồi giấy chứng nhận (đối với trường hợp bị thu hồi toàn bộ)

**Điều 63. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức bị thu hồi nhà đất, công trình phải di chuyển trụ sở, cơ sở sản xuất kinh doanh**

### **1. Có quyền**

1.1. Có các quyền quy định tại điểm 1.1;1.2;1.3;1.4 của khoản 1 Điều 62 quy định này;

1.2. Trường hợp được giao đất, thuê đất để di chuyển đến cơ sở mới theo quy hoạch:

a) Yêu cầu người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất liên hệ với Sở Quy hoạch kiến trúc, Sở Tài nguyên môi trường nhà đất và chính quyền địa phương để được giới thiệu địa điểm mới, trình UBND Thành phố phê duyệt;

b) Đề nghị bằng văn bản với Sở Quy hoạch kiến trúc, Sở Tài nguyên môi trường và nhà đất xác định ranh giới quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng công trình để có cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng lại tại địa điểm mới.

## **2. Nghĩa vụ**

2.1. Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các điểm 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 khoản 2 Điều 62 bản quy định này;

2.2. Nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất bị thu hồi đã được cấp Giấy chứng nhận cho UBND quận, huyện tại nơi thu hồi đất để báo cáo UBND Thành phố điều chỉnh giấy chứng nhận (đối với trường hợp bị thu hồi một phần đất) hoặc thu hồi giấy chứng nhận (đối với trường hợp bị thu hồi toàn bộ).

**Điều 64. Trách nhiệm của Chủ đầu tư (trường hợp đã có dự án đầu tư), Trung tâm phát triển quỹ đất được giao đất để giải phóng mặt bằng theo quy hoạch**

1. Phối hợp với Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (hoặc Phòng Tài chính đối với quận, huyện chưa thành lập Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư) lập phương án tổng thể bồi thường hỗ trợ và tái định cư;

2. Phối hợp với Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (hoặc phòng Tài chính) xây dựng chi tiết kế hoạch, tiến độ giải phóng mặt bằng ngay sau khi có quyết định thu hồi đất của cấp có thẩm quyền để trình UBND quận, huyện phê duyệt và gửi quyết định phê duyệt cho Ban chỉ đạo giải phóng mặt bằng Thành phố để tổng hợp, theo dõi, chỉ đạo;

3. Lập và trình UBND quận, huyện phê duyệt dự toán chi phí tổ chức thực hiện bồi thường hỗ trợ, tái định cư và thực hiện trích chuyển cho các đơn vị theo quy định hiện hành của UBND Thành phố;

4. Chủ động phối hợp với Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi để tổ chức việc bồi thường hỗ trợ tái định cư theo đúng quy định hiện hành; đảm bảo đầy đủ, kịp thời kinh phí để chi trả tiền bồi thường hỗ trợ và kinh phí cho tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

5. Phối hợp với Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, UBND cấp xã tổ chức chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư và nhận bàn giao mặt bằng.

**Điều 65. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân quận, huyện**

1. Chịu trách nhiệm trước UBND Thành phố về tiến độ và kết quả tổ chức thực hiện công tác giải phóng mặt bằng trên địa bàn;

2. Phê duyệt phương án tổng thể về bồi thường hỗ trợ và tái định cư;
3. Phê duyệt kế hoạch, tiến độ thực hiện giải phóng mặt bằng và phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho từng chủ sử dụng nhà đất cụ thể; quyết định thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và Tổ công tác; chỉ đạo Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tổ chức thẩm định, thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết;
4. Phê duyệt và chịu trách nhiệm trước pháp luật về cơ sở pháp lý, tính chính xác của các phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư chi tiết trên địa bàn; phê duyệt dự toán chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phân cấp hiện hành của UBND Thành phố;
5. Phê duyệt quy chế và kết quả bắt thăm bố trí tái định cư;
6. Có trách nhiệm thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi toàn bộ nhà, đất; điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu một phần nhà, đất theo thẩm quyền;
7. Căn cứ trình tự, thủ tục tổ chức thực hiện công tác bồi thường hỗ trợ và tái định cư giải phóng mặt bằng quy định tại Chương VI của bản quy định này, UBND quận, huyện ban hành các thủ tục hành chính liên quan, phân công nhiệm vụ, quy định rõ trách nhiệm, quyền hạn của các Phòng, ban trực thuộc, UBND cấp xã và các cán bộ công chức trong tổ chức thực hiện;
8. Giải quyết khiếu nại và tổ chức cưỡng chế thi hành quyết định thu hồi đất theo thẩm quyền quy định tại các Điều 71 và 72 của bản quy định này.

#### **Điều 66. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã**

1. Chủ trì phối hợp với các đoàn thể tuyên truyền vận động người bị thu hồi nhà đất chấp hành chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và quyết định thu hồi đất của Nhà nước;
2. Phối hợp với Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và Tổ công tác tổ chức thông báo cho người bị thu hồi đất biết lý do thu hồi; tổ chức công bố, niêm yết công khai phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được UBND quận, huyện phê duyệt theo đúng quy định của pháp luật;
3. Xác minh bằng văn bản các nội dung quy định tại tiết a, điểm 2.2 khoản 2 Điều 54 của bản quy định này;
4. Triển khai thực hiện các quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết của UBND quận, huyện đến từng chủ sử dụng nhà đất.

5. Phối hợp với các cơ quan, bộ phận liên quan thực hiện đúng các quy định trong trình tự, thủ tục bồi thường hỗ trợ và tái định cư của bản quy định này.

**Điều 67. Trách nhiệm của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quận, huyện**

1. Nghiên cứu, đề xuất kịp thời với UBND quận, huyện để báo cáo UBND Thành phố giải quyết những vướng mắc trong áp dụng chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên cơ sở phù hợp thực tế và đúng pháp luật;

2. Có trách nhiệm yêu cầu các cơ quan liên quan có văn bản xác nhận đối với từng chủ sử dụng nhà đất theo quy định tại điểm 2.2 khoản 2 Điều 54 của bản quy định này để có cơ sở pháp lý lập, thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ, tái định cư;

3. Thẩm định, trình UBND quận, huyện phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chịu trách nhiệm về cơ sở pháp lý trong áp dụng chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

4. Thẩm định, trình UBND quận, huyện phê duyệt quy chế bắt thăm bố trí tái định cư.

**Điều 68. Trách nhiệm của Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quận, huyện (hoặc Phòng Tài chính đối với quận huyện chưa thành lập Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư)**

Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện do UBND quận, huyện quyết định thành lập (hoặc Phòng Tài chính đối với quận, huyện chưa thành lập Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư) là đầu mối chuyên môn giúp UBND quận, huyện về công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giải phóng mặt bằng. Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (hoặc Phòng Tài chính đối với quận, huyện chưa thành lập Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư) có nhiệm vụ sau:

1. Tổng hợp, xây dựng kế hoạch triển khai công tác giải phóng mặt bằng trên địa bàn quận, huyện;

2. Chủ trì phối hợp với người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất lập đề trình UBND quận, huyện phê duyệt phương án tổng thể về bồi thường hỗ trợ, tái định cư;

3. Kiểm tra tính pháp lý của hồ sơ, các điều kiện cần thiết cho tổ chức công tác giải phóng mặt bằng để trình UBND quận, huyện thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

4. Lập, trình UBND quận, huyện phê duyệt kế hoạch, tiến độ giải phóng mặt bằng chi tiết và triển khai, hướng dẫn cụ thể thực hiện kế hoạch,

tiến độ giải phóng mặt bằng chi tiết đã được UBND quận, huyện phê duyệt đến UBND cấp xã, người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và người bị thu hồi đất;

5. Chỉ đạo, hướng dẫn Tổ công tác phối hợp với đại diện của người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và chính quyền địa phương nơi có đất thu hồi tổ chức điều tra xác minh số liệu kê khai về đất và tài sản của người bị thu hồi đất;

6. Căn cứ tình hình thực tế, chủ trì phối hợp với người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đề xuất biện pháp giải quyết vướng mắc trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư báo cáo Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

7. Chủ trì phối hợp với người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để báo cáo Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thẩm định; phối hợp với UBND cấp xã và người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất triển khai thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được UBND quận, huyện phê duyệt và tổ chức bàn giao mặt bằng;

8. Chủ trì xây dựng quy chế bắt thăm bố trí tái định cư báo cáo Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thẩm định; chủ trì tổ chức thực hiện công khai quy chế bắt thăm bố trí tái định cư đã được UBND quận, huyện phê duyệt; tổng hợp kết quả bắt thăm bố trí tái định cư, trình UBND quận, huyện phê duyệt;

9. Tiếp dân để giải quyết các vướng mắc trong tổ chức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư giải phóng mặt bằng;

10. Lưu trữ, quản lý hồ sơ, tài liệu, phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn quận, huyện theo quy định của pháp luật;

11. Tổng hợp, gửi báo cáo định kỳ công tác giải phóng mặt bằng hàng tháng, quý, 06 tháng và hàng năm trên địa bàn quận, huyện cho Ban chỉ đạo giải phóng mặt bằng Thành phố;

Ngoài ra, căn cứ thực tế, UBND quận, huyện quyết định giao một số nhiệm vụ khác cho Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc Phòng Tài chính trên cơ sở thực tế của quận huyện.

### **Điều 69. Trách nhiệm của Tổ công tác**

Tổ công tác có nhiệm vụ sau:

1. Phát tờ khai, hướng dẫn người bị thu hồi nhà, đất kê khai theo mẫu; hướng dẫn thời gian và địa điểm thu tờ khai; phổ biến kế hoạch điều tra, xác định số liệu kê khai;



2. Tổ chức điều tra, phúc tra hiện trạng và lập biên bản điều tra, phúc tra, xác minh diện tích đất và số lượng, chủng loại, quy cách tài sản trên đất trong chỉ giới thu hồi đất của từng chủ sử dụng nhà, đất; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của số liệu điều tra;

3. Chuyển hồ sơ cho các cơ quan liên quan xác nhận theo các nội dung quy định tại Điều 54 của bản quy định này;

4. Phối hợp với Phòng Xây dựng đô thị quận, huyện lập biên bản xác định giá trị hiện có của nhà, công trình không phải phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân và xác định mức độ ảnh hưởng đối với nhà, công trình bị thu hồi một phần;

5. Phối hợp với UBND cấp xã tổ chức niêm yết công khai, phát phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự thảo và thu thập ý kiến thắc mắc, góp ý của người bị thu hồi nhà đất, ý kiến đóng góp của nhân dân để báo cáo Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

6. Niêm yết công khai và chuyển quyết định phê duyệt kèm phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết đã được UBND quận, huyện phê duyệt cho người bị thu hồi nhà, đất;

7. Phối hợp với người được nhà nước giao đất, cho thuê đất, đại diện Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, đại diện UBND cấp xã và người bị thu hồi nhà đất ký biên bản bàn giao mặt bằng trên thực địa.

## **Điều 70. Trách nhiệm của các Sở, Ngành**

### **1. Ban chỉ đạo giải phóng mặt bằng Thành phố**

a) Chỉ đạo UBND quận, huyện xây dựng cụ thể kế hoạch, tiến độ giải phóng mặt bằng hàng năm trên địa bàn;

b) Kiểm tra việc thực hiện chính sách, trình tự, thủ tục bồi thường hỗ trợ và tái định cư theo bản quy định này;

c) Kiểm tra, đôn đốc UBND quận, huyện và người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thực hiện đúng kế hoạch, tiến độ giải phóng mặt bằng chi tiết đã được phê duyệt;

d) Ban hành các biểu mẫu kê khai, điều tra, xác nhận và bảng tổng hợp phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư áp dụng thống nhất trên địa bàn thành phố;

đ) Định kỳ tổng hợp đánh giá, báo cáo tình hình thực hiện công tác giải phóng mặt bằng trên địa bàn thành phố hàng tháng, quý, 06 tháng và năm.

e) Tiếp nhận các phản ánh, kiến nghị của các tổ chức có liên quan về những vướng mắc trong việc áp dụng chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định

cur tại các dự án cụ thể để chủ trì cùng Sở Tài chính và các Sở, ngành có liên quan kiểm tra, xem xét, đề xuất báo cáo UBND Thành phố giải quyết.

## **2. Sở Tài chính**

a) Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan giải quyết vướng mắc trong xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại;

b) Chủ trì phối hợp với các Sở, ngành liên quan kiểm tra việc thực hiện chính sách giá đất và trình UBND Thành phố giải quyết các vướng mắc của UBND quận, huyện trong áp dụng chính sách giá đất;

c) Chủ trì phối hợp với Sở Xây dựng trình UBND Thành phố quyết định giá bán nhà tái định cư;

d) Ban hành thông báo giá hàng năm để UBND quận, huyện có căn cứ tính bồi thường, hỗ trợ cây trồng, vật nuôi trên đất có mặt nước trên cơ sở thực tế của từng địa phương; giải quyết các vướng mắc của UBND quận, huyện về chính sách bồi thường hỗ trợ cây, hoa màu và vật nuôi trên đất có mặt nước;

đ) Chủ trì phối hợp với Cục Thuế giải quyết những vướng mắc về thực hiện nghĩa vụ tài chính của người bị thu hồi đất đối với Nhà nước.

## **3. Sở Tài nguyên môi trường và nhà đất**

a) Cân đối, trình UBND Thành phố bố trí quỹ tái định cư phục vụ nhu cầu tái định cư của các dự án. Trên cơ sở quỹ nhà tái định cư cân đối cho dự án, chỉ đạo đơn vị quản lý quỹ nhà báo cáo Sở Tài chính về giá bán nhà tái định cư. Làm thủ tục, trình UBND Thành phố quyết định bán nhà, giao đất tái định cư theo quy định.

b) Có trách nhiệm hướng dẫn, đôn đốc UBND quận, huyện tổ chức cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở theo quy định hiện hành cho hộ gia đình, cá nhân sau khi được bố trí tái định cư;

c) Chủ trì các ngành liên quan hướng dẫn, hoàn chỉnh các thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức phải di chuyển đến địa điểm mới do bị thu hồi đất.

## **4. Sở Xây dựng**

a) Định kỳ hàng năm chủ trì phối hợp Sở Tài chính trình UBND Thành phố ban hành đơn giá xây dựng mới nhà ở, nhà tạm, vật kiến trúc làm cơ sở để UBND quận, huyện phê duyệt phương án bồi thường; hỗ trợ và tái định cư;

b) Hướng dẫn Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giải quyết những vướng mắc trong xác định mức bồi thường nhà, công trình, vật kiến trúc, mồ mả;

c) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về chất lượng xây dựng các khu tái định cư theo quy định hiện hành .

#### **5. Sở Quy hoạch kiến trúc**

a) Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan trình UBND Thành phố phê duyệt vị trí, quy mô các khu tái định cư phù hợp với quy hoạch phát triển chung của Thành phố đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b) Có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật và chủ trì giải quyết những vướng mắc về quy hoạch - kiến trúc theo thẩm quyền;

c) Tạo điều kiện thuận lợi trong việc giới thiệu địa điểm, thoả thuận quy hoạch - kiến trúc cho các tổ chức phải di chuyển do bị thu hồi đất để đảm bảo yêu cầu tiến độ giải phóng mặt bằng.

#### **6. Sở Kế hoạch và đầu tư**

a) Hướng dẫn, kiểm tra việc lập và thực hiện các dự án xây dựng các khu tái định cư;

b) Chủ trì phối hợp với Sở Tài chính cân đối và điều chỉnh nguồn vốn ngân sách địa phương đáp ứng kịp thời nhu cầu vốn cho bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và nhu cầu xây dựng khu tái định cư theo kế hoạch được UBND Thành phố giao.

#### **7. Cục Thuế Thành phố**

Hướng dẫn Chi cục Thuế các quận, huyện xác định mức thu nhập sau thuế của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sản xuất kinh doanh

#### **8. Quỹ đầu tư phát triển nhà Hà Nội**

Thu tiền bán nhà tái định cư; quản lý, bảo toàn vốn ngân sách Nhà nước Thành phố giao để tạo lập quỹ nhà tái định cư của Thành phố theo quy định hiện hành.

### **Chương VIII**

## **KHIẾU NẠI VÀ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI, CƯỜNG CHẾ THU HỒI ĐẤT GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG**

### **Điều 71. Khiếu nại và giải quyết khiếu nại**

1. Trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của Chủ tịch UBND quận, huyện liên quan tới cưỡng chế thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ tái định cư

Trong thời hạn không quá 90 ngày kể từ ngày Chủ tịch UBND quận, huyện có quyết định hành chính liên quan đến bồi thường, hỗ trợ tái định cư hoặc cưỡng chế thu hồi đất mà người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đồng ý với quyết định hành chính đó thì có quyền nộp đơn khiếu nại đến UBND quận, huyện.

Khiếu nại về quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư hoặc quyết định cưỡng chế thu hồi đất do Chủ tịch UBND quận, huyện xem xét và ra quyết định giải quyết lần đầu.

Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được đơn khiếu nại thuộc thẩm quyền giải quyết lần đầu của mình, UBND quận, huyện phải thụ lý giải quyết và thông báo bằng văn bản cho người khiếu nại biết; trường hợp không thụ lý giải quyết phải nêu rõ lý do. Thời hạn giải quyết khiếu nại lần đầu không quá 30 ngày, kể từ ngày thụ lý để giải quyết; đối với vụ việc phức tạp thì có thể kéo dài hơn, nhưng tối đa không quá 45 ngày. Trong thời hạn quy định trên, nếu người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại không giải quyết thì phải bị xem xét kỷ luật. UBND quận, huyện phải ra quyết định giải quyết khiếu nại bằng quyết định và gửi quyết định này cho người khiếu nại, người bị khiếu nại, người có quyền và lợi ích liên quan. Quyết định giải quyết khiếu nại phải được công bố, niêm yết công khai tại trụ sở UBND cấp xã nơi thu hồi đất.

Trong thời hạn không quá 45 ngày, kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND quận, huyện mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết này thì có quyền khởi kiện ra Tòa án nhân dân hoặc khiếu nại đến UBND Thành phố. Quyết định giải quyết khiếu nại của UBND Thành phố được công bố công khai và gửi cho người khiếu nại, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

**2. Trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính của UBND Thành phố liên quan tới thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.**

Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày UBND thành phố có quyết định hành chính liên quan đến thu hồi đất hoặc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư mà người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đồng ý với quyết định hành chính đó thì có quyền nộp đơn khiếu nại đến UBND Thành phố. Ủy ban nhân dân Thành phố có trách nhiệm giải quyết khiếu nại theo quy định của Luật khiếu nại và tố cáo. Quyết định giải quyết khiếu nại của UBND Thành phố được công bố công khai và gửi cho người khiếu nại, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Trong thời hạn không quá 45 ngày, kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết khiếu nại của UBND Thành phố mà người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết này thì có quyền khởi kiện ra Tòa án nhân dân.

### **3. Trách nhiệm của người có đơn khiếu nại và bộ phận được giao nhiệm vụ tiếp nhận đơn khiếu nại**

a) Trong khi chờ các cơ quan chức năng xem xét giải quyết khiếu nại, tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có đơn khiếu nại vẫn phải chấp hành quyết định thu hồi đất, phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được phê duyệt và bàn giao mặt bằng đúng thời gian quy định.

b) Bộ phận được giao nhiệm vụ tiếp nhận đơn khiếu nại của UBND Thành phố hoặc UBND quận, huyện có trách nhiệm ký nhận, ghi rõ ngày, tháng, năm đã nhận đơn khiếu nại đối với người có đơn khiếu nại, đồng thời có trách nhiệm ghi vào sổ theo dõi giải quyết khiếu nại. Sổ theo dõi giải quyết khiếu nại được ban hành theo mẫu quy định chung của Thành phố và được đóng dấu giáp lai.

### **Điều 72. Cường chế thi hành quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng**

1. Việc cưỡng chế thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 điều 39 Luật đất đai 2003 và được thực hiện khi có đủ các điều kiện sau:

1.1. Đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục về thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ và tái định cư quy định tại các Điều 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 Chương VI của bản quy định này;

1.2. Đã quá 30 ngày kể từ thời điểm phải bàn giao đất theo quy định của điều 60 của bản quy định này;

1.3. Sau khi đại diện của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, UBND và Mặt trận tổ quốc cấp xã nơi có đất thu hồi đã vận động thuyết phục nhưng người có đất bị thu hồi không bàn giao đất cho người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất;

1.4. Có quyết định cưỡng chế của UBND quận, huyện (UBND Thành phố uỷ quyền cho UBND quận, huyện ra quyết định cưỡng chế đối với tổ chức) theo quy định của pháp luật đã có hiệu lực thi hành;

1.5. 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 Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư báo cáo UBND quận, huyện làm thủ tục tổng đạt quyết định; đồng thời phối hợp với UBND cấp xã và người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất niêm yết công khai quyết định cưỡng chế tại trụ sở UBND cấp xã nơi thu hồi đất và địa điểm cư trú của người bị thu hồi đất. Việc niêm yết công khai quyết định cưỡng chế phải được lập biên bản, có xác

nhận của Chủ tịch Mặt trận tổ quốc cấp xã, tổ trưởng dân phố (hoặc trưởng thôn) nơi có đất thu hồi.

2. Sau 15 ngày kể từ ngày giao quyết định cưỡng chế hoặc niêm yết công khai quyết định cưỡng chế theo quy định tại điểm 1.5 khoản 1 điều này mà người bị cưỡng chế không bàn giao đất thì UBND cấp huyện chỉ đạo, tổ chức lực lượng cưỡng chế thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

## Chương IX ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

**Điều 73.** Chủ tịch UBND cấp huyện; Lãnh đạo các Sở, Ban, Ngành chức năng của Thành phố trong phạm vi trách nhiệm, quyền hạn của đơn vị mình chủ động kiểm tra, hướng dẫn, đôn đốc cán bộ công chức trong bộ máy tổ chức giải phóng mặt bằng, người được nhà nước giao đất cho thuê đất và tổ chức hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất thực hiện nghiêm túc chính sách và trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại bản quy định này.

Quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, các Sở, Ban, Ngành, các quận huyện, người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất cần phản ánh kịp thời về Sở Tài chính để tổng hợp, nghiên cứu báo cáo UBND Thành phố.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



\* Vũ Hồng Khanh