

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

Số: 3000/2017/QĐ-UBND

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

Quảng Ninh, ngày 02 tháng 8 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư
khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh**

ỦY BAN NHÂN TỈNH QUẢNG NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật ban hành văn bản qui phạm pháp luật của Hội đồng Nhân dân và Ủy ban Nhân dân ngày 22/6/2015;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường “Quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất”;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 391/TTr-TNMT ngày 18/5/2017 “Về việc ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh”; Báo cáo thẩm định số 98/BC-STP ngày 18/5/2017 của Sở Tư pháp,

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 tỉnh Quảng Ninh.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15/8/2017.

2. Bãi bỏ Quyết định số 1766/2014/QĐ-UBND ngày 13/8/2014 của UBND tỉnh Quảng Ninh.

Điều 3. Các ông (bà): Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Chủ tịch ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố, Thủ trưởng các ngành, đơn vị liên quan và các đối tượng được bồi thường, hỗ trợ và tái định cư căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận

- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
 - Bộ Tài chính;
 - TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
 - Cục KT văn bản QPPL-Bộ Tư pháp;
 - CT, Các PCT UBND tỉnh;
 - Như Điều 3;
 - V0, V2, QH1, QLDD1-2;
 - Lưu: VT, QLDD1.
- 15 bản - QĐ254.

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



Vũ Văn Điện

QUY ĐỊNH

Về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 3000/2017/QĐ-UBND ngày
02/8/2017 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh)

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh: Quy định này quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.

Điều 2. Đối tượng áp dụng:

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.
2. Người sử dụng đất quy định tại Điều 5 của Luật Đất đai khi Nhà nước thu hồi đất.
3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.
4. Các trường hợp không thuộc đối tượng áp dụng Quy định này:
 - a) Các dự án thuộc trường hợp đặc biệt quy định tại Khoản 1 và 2 Điều 87 Luật Đất đai;
 - b) Các dự án không thuộc đối tượng nhà nước thu hồi đất.

Chương II BỒI THƯỜNG HỖ TRỢ VỀ ĐẤT

Điều 3. Xác định giá đất cụ thể bồi thường; giá đất, giá nhà ở tái định cư: Thực hiện Điểm đ Khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai, Điểm b Khoản 4 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, Điều 3 và Điều 4 Thông tư số 74/2015/TT-BTC ngày 15/5/2015.

1. Nguyên tắc và phương pháp xác định giá đất cụ thể bồi thường; giá đất, giá nhà ở tái định cư.

Trước khi quyết định thu hồi đất, Ủy ban nhân dân cấp huyện (nơi có đất thu hồi) tổ chức thực hiện hoặc thuê đơn vị tư vấn thực hiện điều tra, khảo sát, xây dựng giá đất cụ thể bồi thường; giá đất, giá nhà ở tái định cư cùng thời điểm

và thống nhất về nguyên tắc và phương pháp định giá theo quy định, gửi các cơ quan có thẩm quyền quy định tại Khoản 1, 2 và 3 Điều 36 Quy định này thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

2. Đối với dự án trọng điểm mà Ủy ban nhân dân tỉnh giao thì Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì thuê tư vấn thực hiện.

3. Kinh phí thực hiện định giá đất cụ thể bồi thường; giá đất, giá nhà ở tái định cư quy định tại Khoản này (bao gồm cả trường hợp thuê tư vấn thực hiện) thực hiện theo Điều 3 Thông tư số 74/2015/TT-BTC và do Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chi trả.

Điều 4. Xác định diện tích đất ở để bồi thường:

1. Việc xác định diện tích đất ở căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo đúng quy định của pháp luật về đất đai. Trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì căn cứ hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở cho hộ gia đình, cá nhân do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại thời điểm có quyết định thu hồi đất.

2. Vị trí, ranh giới phần đất ở trong thửa đất có nhà ở được xác định theo vị trí, ranh giới ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất. Trường hợp đặc biệt Ủy ban nhân dân cấp huyện báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định. Trường hợp chưa có giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc có giấy tờ nhưng trong giấy không ghi rõ vị trí, ranh giới phần diện tích đất ở trong thửa đất có nhà ở thì Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã xác định rõ vị trí, ranh giới phần diện tích đất ở làm cơ sở xác định bồi thường, hỗ trợ đất ở và các loại đất khác trong cùng thửa đất có diện tích đất ở.

3. Hộ gia đình, cá nhân đã được bồi thường, hỗ trợ về đất ở do ảnh hưởng bởi các dự án trước, phần diện tích đất còn lại sau khi bị thu hồi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nay lại bị thu hồi để giải phóng mặt bằng thì diện tích đất ở để bồi thường, hỗ trợ là diện tích đất thực tế bị thu hồi nhưng tối đa chỉ bằng hạn mức giao đất ở, công nhận đất ở xác định tại Khoản 1 Điều này trừ (-) đi diện tích đất ở đã được bồi thường, hỗ trợ của các dự án trước. Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã và tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xác định diện tích đất ở để bồi thường.

Điều 5. Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng: Thực hiện theo Điều 76 Luật Đất đai, Điều 3 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP, Điều 3 Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT.

Trường hợp chi phí đầu tư vào đất còn lại không có hồ sơ, chứng từ chứng minh theo quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP và Khoản 3 Điều 3 Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT thì phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận đã đầu tư vào đất. Mức bồi thường như sau:

1. Đối với hộ gia đình, cá nhân: Được bồi thường bằng 30% giá đất theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

2. Đối với doanh nghiệp và tổ chức: Căn cứ tình hình thực tế UBND cấp huyện đề xuất việc bồi thường, hỗ trợ đối với từng dự án cụ thể.

3. Trường hợp đã được bồi thường về đất thì không được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

Điều 6. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở: Thực hiện theo Điều 79 Luật Đất đai, Điều 6 và Khoản 2 Điều 30 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP.

Khoản 1 Điều 6, Khoản 2 Điều 30 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP được thực hiện như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất ở mà có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì việc bồi thường về đất được thực hiện như sau:

a) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh mà hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tái định cư. Diện tích đất ở hoặc nhà ở để bồi thường là diện tích đất ở hoặc nhà ở tại khu tái định cư đã được xây dựng theo quy hoạch;

Trường hợp có chênh lệch giá trị giữa đất ở hoặc nhà ở bồi thường với đất ở hoặc nhà ở tái định cư thì được thanh toán bằng tiền theo quy định sau:

a1) Trường hợp tiền bồi thường về đất lớn hơn tiền đất ở hoặc nhà ở tái định cư thì người tái định cư được nhận phần chênh lệch đó;

a2) Trường hợp tiền bồi thường về đất nhỏ hơn tiền đất ở hoặc nhà ở tái định cư thì người tái định cư phải nộp phần chênh lệch, trừ trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 22 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP;

b) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh mà hộ gia đình, cá nhân còn đất ở, nhà ở khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được bồi thường bằng tiền.

2. Diện tích không đủ điều kiện để ở là diện tích không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 7: Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân: Thực hiện theo Điều 80 Luật Đất đai, Điều 7 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP.

Khoản 3 Điều 7 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP được thực hiện như sau:

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời

gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất do thực hiện chính sách đối với người có công với cách mạng thì được bồi thường bằng 100% giá trị đất bị thu hồi.

Điều 8. Bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ: Thực hiện theo Điều 94 Luật Đất đai, Điều 10 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP, các Điều 18, 19 và 23 Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ về “Quy định chi tiết về thi hành luật điện lực về an toàn điện”.

1. Bồi thường, hỗ trợ về đất.

a) Trường hợp thay đổi mục đích sử dụng đất: Thực hiện theo Khoản 1 Điều 10 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP.

b) Trường hợp không làm thay đổi mục đích sử dụng đất, nhưng làm hạn chế khả năng sử dụng thì được bồi thường một lần bằng tiền. Mức bồi thường cụ thể như sau:

- Đất ở, đất phi nông nghiệp bằng 50% giá đất cụ thể cùng loại đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường;

- Đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất bằng 30% giá đất cụ thể cùng loại đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường.

2. Bồi thường, hỗ trợ về nhà và công trình.

a) Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân không phải di dời khỏi hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không có điện áp đến 220 Kv theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 14/2014/NĐ-CP thì chủ sở hữu nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt được bồi thường, hỗ trợ do hạn chế khả năng sử dụng và ảnh hưởng trong sinh hoạt. Việc bồi thường, hỗ trợ được thực hiện một (01) lần như sau:

- Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt có một phần hoặc toàn bộ diện tích nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không, được xây dựng trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày thông báo thực hiện dự án công trình lưới điện cao áp được cấp có thẩm quyền phê duyệt, thì được bồi thường, hỗ trợ phần diện tích trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không. Mức bồi thường bằng 50% giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình;

- Trường hợp nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt được xây dựng trên đất không đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định của pháp luật thì được hỗ trợ 20% giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình.

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

- Nếu chưa đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 13 Nghị định số 14/2014/NĐ-CP thì chủ đầu tư công trình lưới điện cao áp phải chịu kinh phí và tổ chức thực hiện việc cải tạo nhằm đáp ứng các điều kiện đó;

- Trường hợp phá dỡ một phần, phần còn lại vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng và đáp ứng được các điều kiện

quy định tại Điều 13 Nghị định số 14/2014/NĐ-CP thì chủ đầu tư lưới điện cao áp có trách nhiệm: Chi trả, bồi thường phần giá trị nhà, công trình bị phá dỡ và chi phí cải tạo hoàn thiện lại nhà, công trình theo tiêu chuẩn tương đương của nhà, công trình trước khi bị phá dỡ hoặc bồi thường di dời nhà ở theo Quy định này;

- Trường hợp nhà ở, công trình không thể cải tạo được để đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 13 Nghị định số 14/2014/NĐ-CP mà phải dỡ bỏ hoặc di dời, thì chủ sở hữu nhà ở, công trình được bồi thường, hỗ trợ theo Quy định này.

3. Bồi thường, hỗ trợ cây trồng.

a) Cây có trước khi thông báo thực hiện dự án công trình lưới điện cao áp và trong hành lang an toàn lưới điện, nếu phải chặt bỏ và cấm trồng mới theo quy định tại Khoản 3 Điều 12 Nghị định số 14/2014/NĐ-CP thì được bồi thường theo quy định hiện hành;

b) Cây có trước khi thông báo thực hiện dự án công trình lưới điện cao áp và trong hành lang thuộc loại không phải chặt bỏ và cấm trồng như quy định tại Khoản 3 Điều 12 Nghị định số 14/2014/NĐ-CP hoặc cây ngoài hành lang có nguy cơ vi phạm khoảng cách an toàn quy định tại Khoản 2 Điều 12 Nghị định số 14/2014/NĐ-CP thì đơn vị quản lý vận hành có quyền kiểm tra, chặt, tia cây để đảm bảo an toàn cho đường dây dẫn điện trên không và thực hiện bồi thường theo quy định;

c) Mức bồi thường đối với các trường hợp quy định tại Điểm a và b Khoản 3 Điều này được thực hiện một lần đối với một cây theo đơn giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và không được trồng lại.

4. Người đang sử dụng đất nằm trong hành lang an toàn công trình lưới điện cao áp đã xây dựng trước đây, nay Nhà nước thu hồi đất để đầu tư, cải tạo, nâng cấp thì chỉ bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích đất nay bị ảnh hưởng nằm trong hành lang lưới điện cải tạo, nâng cấp.

Điều 9. Bồi thường nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước: Thực hiện theo Điều 14 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP.

Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP được thực hiện như sau:

Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước (nhà thuê hoặc nhà do tổ chức tự quản) nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ, thì người đang thuê nhà không được bồi thường đối với diện tích nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và diện tích coi nói trái phép, nhưng được bồi thường 100% chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp thuộc phần diện tích nhà thuê và phần xây dựng coi nói được cơ quan quản lý hoặc tổ chức tự quản cho phép.

Điều 10. Bồi thường về đất đối với những người đang đồng quyền sử dụng đất: Thực hiện theo Điều 15 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP.

Việc phân chia tiền bồi thường về đất cho những người đang đồng quyền sử dụng quy định tại Khoản 1 Điều 15 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP được thực hiện như sau:

1. Những người đang đồng quyền sử dụng đất tự thỏa thuận phân chia số tiền bồi thường.

2. Trường hợp những người đang đồng quyền sử dụng đất không tự thỏa thuận được số tiền bồi thường thì số tiền bồi thường chung cho những người đang đồng quyền sử dụng đất được gửi vào tài khoản tạm giữ tại Kho bạc Nhà nước và được chi trả sau khi có văn bản thỏa thuận của những người đang đồng quyền sử dụng đất hoặc quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc quyết định của Toà án.

Điều 11. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các trường hợp thu hồi đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người: Thực hiện theo Điều 16 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP.

1. Đối với trường hợp đất ở của hộ gia đình, cá nhân bị sạt lở, sụt lún bất ngờ hoặc đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún toàn bộ diện tích thửa đất hoặc một phần diện tích thửa đất mà phần còn lại không còn khả năng tiếp tục sử dụng thì hộ gia đình, cá nhân được bố trí đất ở tái định cư. Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ vào vị trí và quy hoạch các khu tái định cư để bố trí theo nguyên tắc tại Quy định này.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ tình hình thực tế, đánh giá hiện trạng khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người để quyết định các trường hợp phải di dời.

Điều 12. Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất khi Nhà nước thu hồi đất: Thực hiện theo Điều a Khoản 2 Điều 83 Luật Đất đai, các Khoản 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 19 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP, Khoản 5 Điều 4 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP.

1. Điều a Khoản 3 Điều 19 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP được thực hiện như sau:

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

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

2. Điều a Khoản 4 Điều 19 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP được thực hiện như sau:

Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi từ 30% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng mà được bồi thường bằng đất nông nghiệp thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, bao gồm hỗ trợ giống cây trồng, giống vật nuôi cho sản xuất nông nghiệp, các dịch vụ khuyến nông, khuyến lâm, dịch vụ bảo vệ thực vật, thú y, kỹ thuật trồng trọt chăn nuôi và kỹ thuật nghiệp vụ đối với sản xuất, kinh doanh dịch vụ công thương nghiệp. Mức hỗ trợ như sau:

a) Thu hồi từ 30% đến 70% diện tích đất nông nghiệp: 5.000.000 đồng/hộ chính chủ;

b) Thu hồi trên 70% diện tích đất nông nghiệp: 7.000.000 đồng/hộ chính chủ.

3. Điểm b Khoản 4 Điều 19 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP được quy định như sau:

Đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 19 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP thì được hỗ trợ ổn định sản xuất bằng tiền bằng 30% một năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 03 năm liền kề trước đó.

4. Khoản 5 Điều 19 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP được thực hiện như sau:

Đối với 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 của các nông, lâm trường quốc doanh không thuộc đối tượng quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 19 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP thì được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất trong thời gian 6 tháng, trừ những nhân khẩu trong hộ gia đình là cán bộ, công chức, viên chức đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp.

5. Khoản 6 Điều 19 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP được thực hiện như sau:

Người lao động do tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 19 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP thuê lao động theo hợp đồng lao động thì được áp dụng hỗ trợ chế độ ngừng việc bằng 06 tháng lương tối thiểu vùng.

6. Diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng quy định tại Điều này là tổng diện tích các loại đất nông nghiệp đang sử dụng do được giao, khai hoang, nhận chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế.

7. Mức hỗ trợ cho một nhân khẩu tại Khoản 1 và 4 Điều này được tính bằng tiền tương đương 30 kg gạo/tháng; giá gạo tính hỗ trợ tại Điều này, Điều 15 và Điều 17 Quy định này do Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định.

Điều 13. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp: Thực hiện theo Điều 84 Luật Đất đai, Khoản 2

và 3 Điều 20 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP, Khoản 6 Điều 4 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP.

Điểm b Khoản 6 Điều 4 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP thực hiện như sau:

1. Đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối: Hỗ trợ bằng tiền 2,5 lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

2. Đối với các loại đất nông nghiệp còn lại: Hỗ trợ bằng tiền 2 lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

3. Diện tích được hỗ trợ theo quy định tại Khoản 1 và 2 Điều này là diện tích thực tế bị thu hồi, nhưng tối đa không quá hạn mức giao đất theo quy định tại Điều 129 Luật Đất đai và phải trừ đi diện tích đất nông nghiệp đã được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm của các dự án trước (nếu có).

Điều 14. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất ở kết hợp kinh doanh, dịch vụ của hộ gia đình, cá nhân mà phải di chuyển chỗ ở: Thực hiện theo Điểm b Khoản 2 Điều 83, Khoản 2 Điều 84 Luật Đất đai, Điều 21 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP.

Khi nhà nước thu hồi đất ở đang kết hợp kinh doanh dịch vụ của hộ gia đình, cá nhân mà phải di chuyển chỗ ở:

1. Trường hợp có đăng ký kinh doanh, có thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước thì được hỗ trợ đào tạo chuyển nghề và tìm kiếm việc làm bằng 06 tháng lương cơ sở theo quy định của Chính phủ đối với mỗi điểm kinh doanh tại thời điểm có quyết định thu hồi đất.

2. Trường hợp kinh doanh nhưng không đủ điều kiện quy định tại Khoản 1 điều này thì được hỗ trợ đào tạo chuyển nghề và tìm kiếm việc làm bằng 50% mức quy định tại Khoản 1 Điều này.

Điều 15. Hỗ trợ người đang thuê nhà ở không thuộc sở hữu Nhà nước: Thực hiện theo Điều 23 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP.

Hộ gia đình, cá nhân đang thuê nhà và có hợp đồng thuê nhà để ở phù hợp với quy định của pháp luật trước thời điểm thông báo thu hồi đất và được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận việc thuê nhà, khi bị thu hồi đất, phải phá dỡ nhà ở và phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ di chuyển chỗ ở 3.000.000 đồng/hộ gia đình và hỗ trợ ổn định đời sống trong thời gian 03 tháng với mức hỗ trợ 30kg gạo/nhân khẩu/tháng.

Điều 16. Hỗ trợ khi thu hồi đất công ích của xã, phường, thị trấn: Thực hiện theo Điều 24 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP.

1. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn không được bồi thường nhưng được hỗ trợ bằng 100% giá đất nông nghiệp theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định. Tiền hỗ trợ được nộp vào ngân sách nhà nước và được đưa vào dự toán ngân sách hàng năm của cấp xã và chỉ được sử dụng để đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng, sử dụng vào mục đích công ích của cấp xã.

2. Người đang sử dụng đất công ích của xã, phường, thị trấn thì không được bồi thường về đất, nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại Điều 5 Quy định này.

Điều 17. Hỗ trợ khác: Thực hiện theo Điều 25 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP.

1. Hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp có diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi nhỏ hơn 30% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất. Mức hỗ trợ như sau:

a) Đất nuôi trồng thủy sản là đầm ven biển, đất rừng sản xuất: 1.000 đồng/m², nhưng giá trị được hỗ trợ tối đa không quá 2.000.000 đồng/nhân khẩu;

b) Đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất làm muối, đất nuôi trồng thủy sản là ao, hồ, đầm nội địa; đất nông nghiệp khác 2.000 đồng/m², nhưng giá trị được hỗ trợ tối đa không quá 2.000.000 đồng/nhân khẩu;

c) Nhân khẩu tính hỗ trợ là nhân khẩu thực tế có tên trong sổ hộ khẩu hộ gia đình tại thời điểm quyết định thu hồi đất, sống phụ thuộc vào thu nhập từ sản xuất nông nghiệp.

2. Hỗ trợ hộ gia đình có người đang hưởng trợ cấp sau phải di chuyển chỗ ở do bị thu hồi đất:

a) Người hoạt động cách mạng trước ngày 01/01/1945 (cán bộ lão thành cách mạng); Người hoạt động cách mạng từ ngày 01/01/1945 đến ngày khởi nghĩa tháng Tám năm 1945 (cán bộ Tiền khởi nghĩa); Bà mẹ Việt Nam Anh hùng; Anh hùng Lực lượng vũ trang nhân dân, Anh hùng Lao động; thương binh, người hưởng chính sách như thương binh, thương binh loại B, bệnh binh, người hoạt động kháng chiến bị nhiễm chất độc hoá học có tỷ lệ suy giảm khả năng lao động do thương tật, bệnh tật từ 81% trở lên; thân nhân của liệt sĩ đang hưởng tiền tuất nuôi dưỡng hàng tháng được hỗ trợ 10.000.000 đồng/hộ chính chủ;

b) Thương binh, người hưởng chính sách như thương binh, thương binh loại B, bệnh binh, người hoạt động kháng chiến bị nhiễm chất độc hoá học có tỷ lệ suy giảm khả năng lao động do thương tật, bệnh tật từ 61% đến 80% được hỗ trợ 8.000.000 đồng/hộ chính chủ;

c) Thương binh, người hưởng chính sách như thương binh, thương binh loại B, bệnh binh, người hoạt động kháng chiến bị nhiễm chất độc hoá học có tỷ lệ suy giảm khả năng lao động do thương tật, bệnh tật từ 41% đến 60% được hỗ trợ 6.000.000 đồng/hộ chính chủ;

d) Thân nhân của liệt sĩ quy định tại khoản 1 Điều 14 của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng; thương binh, người hưởng chính sách như thương binh, thương binh loại B; người hoạt động kháng chiến bị nhiễm chất độc hoá học có tỷ lệ suy giảm khả năng lao động do thương tật, bệnh tật từ 21% đến 40%; người có công giúp đỡ cách mạng đang hưởng trợ cấp hàng tháng; người có công giúp đỡ cách mạng được tặng Kỷ niệm chương "Tổ quốc ghi công" hoặc Bằng "Có công với nước", người có công giúp đỡ cách mạng trong gia đình được tặng Kỷ niệm chương "Tổ quốc ghi công" hoặc Bằng "Có công

với nước" được hỗ trợ 4.000.000 đồng/hộ chính chủ;

đ) Người hoạt động cách mạng, hoạt động kháng chiến bị bắt tù đày; người hoạt động kháng chiến giải phóng dân tộc, bảo vệ Tổ quốc và làm nghĩa vụ quốc tế được tặng Huân chương Kháng chiến hạng I hoặc Huân chương Chiến thắng hạng I được hỗ trợ 3.000.000 đồng/hộ chính chủ.

3. Thương tiền độ bàn giao mặt bằng:

Người sử dụng đất bị thu hồi bàn giao đúng tiến độ thì được thưởng như sau:

a) Đối với đất bị thu hồi không có nhà ở, công trình xây dựng thì được thưởng tiền độ bàn giao mặt bằng theo diện tích thực tế các loại đất bị thu hồi nhân với (x) đơn giá thưởng của từng loại đất với giá trị thưởng tối thiểu là 500.000 đồng và tối đa không quá 5.000.000 đồng/hộ chính chủ;

Đơn giá thưởng tiền độ:

- Đối với đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất làm muối 5.000 đồng/m²;

- Đối với đất rừng, đất nuôi trồng thủy sản 500 đồng/m²;

- Đất phi nông nghiệp: 50.000 đồng/m²;

b) Trường hợp bị phá toàn bộ nhà ở và công trình kiến trúc phục vụ sinh hoạt, toàn bộ nhà sản xuất kinh doanh 10.000.000 đồng/hộ chính chủ;

c) Trường hợp bị phá dỡ một phần nhà ở và công trình kiến trúc phục vụ sinh hoạt, nhà sản xuất kinh doanh 5.000.000 đồng/hộ chính chủ;

d) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở thu hồi, nếu đủ điều kiện tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú thì được thưởng thêm bằng 50% mức quy định tại Điểm c và d Khoản 3 Điều này.

đ) Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thưởng theo đề nghị của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi trên 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng, có mức sống thuộc diện hộ nghèo theo tiêu chí hộ nghèo do Thủ tướng Chính phủ quy định thì được hỗ trợ 01 lần. Mức hỗ trợ 200.000 đồng/tháng/nhân khẩu; thời gian hỗ trợ 60 tháng.

5. Hỗ trợ ổn định đời sống cho hộ gia đình, cá nhân phải phá dỡ nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất:

a) Di chuyển trong phạm vi thửa đất bị thu hồi mức hỗ trợ 180 kg gạo/nhân khẩu;

b) Di chuyển đến nơi ở mới không thuộc xã, phường đặc biệt khó khăn mức hỗ trợ 360 kg gạo/nhân khẩu;

c) Di chuyển đến nơi ở mới thuộc xã, phường đặc biệt khó khăn mức hỗ trợ 720 kg gạo/nhân khẩu.

6. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất ở mà phải di chuyển chỗ ở (bao gồm cả hộ tái định cư tại chỗ) thì được hỗ trợ tiền thuê nhà trong thời gian 6 tháng. Mức hỗ trợ 2.000.000 đồng/tháng/hộ chính chủ.

7. Ngoài việc hỗ trợ quy định tại Điều này, những trường hợp đặc biệt khác căn cứ vào tình hình thực tế Ủy ban nhân dân cấp huyện đề xuất cụ thể gửi các sở chuyên ngành liên quan trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định.

Chương III TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 18. Bố trí tái định cư cho người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở: Thực hiện theo Điều 86 Luật Đất đai, Khoản 2 và 4 Điều 6, Điều 27 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP.

Việc bố trí tái định cư vào khu tái định cư tập trung do Nhà nước đầu tư được quy định như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP được bồi thường bằng 01 ô đất ở theo quy hoạch tại khu tái định cư.

2. Hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP thì không được bố trí tái định cư.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này mà trong hộ có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở thu hồi, nếu đủ điều kiện tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú thì việc bố trí tái định cư cho các thế hệ, các cặp vợ chồng cùng chung sống thực hiện như sau:

a) Trường hợp diện tích đất ở bị thu hồi nhỏ hơn hoặc bằng 2,5 lần hạn mức giao đất, công nhận đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh thì được bố trí 01 ô đất tái định cư.

b) Trường hợp diện tích đất ở bị thu hồi lớn hơn 2,5 lần hạn mức giao đất, hạn mức công nhận đất ở tại nơi có đất bị thu hồi do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định thì được bố trí 02 ô đất tái định cư.

4. Trường hợp nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng 01 thửa đất ở thu hồi thì việc bố trí tái định cư thực hiện như sau:

a) Trường hợp các hộ chung quyền có diện tích đất ở được bồi thường nhỏ hơn 1,5 lần diện tích ô đất tái định cư thì được bồi thường về đất theo quy định tại Khoản 1 điều này, không được bố trí thêm đất tái định cư.

b) Trường hợp các hộ chung quyền có diện tích đất ở được bồi thường bằng hoặc lớn hơn 1,5 lần diện tích ô đất tái định cư thì ngoài việc được bồi thường về đất, còn được bố trí 01 ô đất tái định cư.

5. Trường hợp không thuộc quy định tại Khoản 3 và 4 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ khả năng quỹ đất của địa phương để xem xét bố trí; trường hợp đặc biệt báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định.

6. Trường hợp chung quyền sử dụng đất là đất nhà chung cư thì mỗi hộ được bố trí 01 căn hộ chung cư.

7. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở thuộc trường hợp phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được Nhà nước bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc được giao 01 ô đất ở tái định cư có thu tiền sử dụng đất. Giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở; giá đất ở tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

8. Suất tái định cư tối thiểu được thực hiện như sau:

a) Đất ở tái định cư: 60 m².

b) Nhà ở tái định cư: 30 m².

Điều 19. Hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải di chuyển chỗ ở: Thực hiện theo Điều 22 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP.

Khoản 2 Điều 22 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP thực hiện như sau:

1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được bồi thường bằng đất ở tái định cư mà không có nhu cầu nhận bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tái định cư thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền còn được nhận một khoản tiền tự lo chỗ ở tái định cư như sau:

a) Đối với khu vực nông thôn: 120 triệu đồng/hộ chính chủ hoặc các hộ chung quyền;

b) Đối với khu vực đô thị: 150 triệu đồng/hộ chính chủ hoặc các hộ chung quyền.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được bố trí tái định cư theo quy định tại Khoản 3, 4 và 5 Điều 18 Quy định này, nếu không có nhu cầu nhận đất tái định cư thì được hỗ trợ 50% mức quy định tại Khoản 1 Điều này cho mỗi ô đất tái định cư không nhận.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện được bồi thường bằng đất ở tái định cư hoặc đủ điều kiện được bố trí tái định cư theo quy định tại Khoản 1 và 2 Điều này, mà đã đăng ký nhận đất ở tái định cư và được UBND cấp huyện chấp thuận thì không được nhận khoản tiền hỗ trợ tự lo chỗ ở tái định cư nếu không nhận đất.

4. Trường hợp quy định tại Khoản 7 Điều 18 Quy định này thì không được hỗ trợ.

5. Hỗ trợ tái định cư tại chỗ.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất ở, phải phá dỡ nhà ở để xây dựng lại trên phần diện tích đất ở còn lại đủ điều kiện để ở (lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh) thì được hỗ trợ tái định cư tại chỗ như sau:

a) Hộ chính chủ: Bằng 30% mức quy định tại Khoản 1 Điều này;

b) Trường hợp có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở thu hồi, nếu đủ điều kiện tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú thì ngoài hộ chính chủ được hỗ trợ theo Điểm a Khoản này, các các thế hệ, các cặp vợ chồng còn lại được hỗ trợ tái định cư tại chỗ bằng 30% mức quy định tại Khoản 1 Điều này.

Chương IV **BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI VỀ TÀI SẢN,** **VỀ SẢN XUẤT, KINH DOANH**

Điều 20. Đơn giá bồi thường đối với nhà, công trình: Thực hiện Khoản 1 và 4 Điều 9 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP.

1. Áp dụng theo đơn giá bồi thường do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

2. Đối với nhà, công trình chưa có trong danh mục đơn giá bồi thường của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành thì Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ định mức, đơn giá, giá vật liệu, giá nhân công, giá ca máy... do cơ quan thẩm quyền công bố đề xây dựng đơn giá và lấy ý kiến tham gia của Sở chuyên ngành trước khi quyết định áp dụng.

Điều 21. Bồi thường nhà, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất: Thực hiện theo Điều 89 Luật Đất đai, Điều 9 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP.

1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài: Thực hiện theo Khoản 1 Điều 89 Luật Đất đai.

2. Mức bồi thường đối với nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất quy định tại Khoản 1 Điều 9 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP được xác định như sau:

Mức bồi thường đối với nhà, công trình	=	Giá trị hiện có của nhà, công trình	+	Khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình
--	---	-------------------------------------	---	---

Trong đó:

a) Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại bằng (=) tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của nhà, công trình đó nhân (x) với giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ quản lý chuyên ngành ban hành;

b) Khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình bằng 50% giá trị hiện có của nhà, công trình, nhưng mức bồi thường không quá 100% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, công trình bị thiệt hại.

3. Xác định giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại.

Căn cứ hiện trạng của nhà, công trình bị thiệt hại và việc quản lý, duy tu bảo dưỡng; đầu tư cải tạo, nâng cấp tài sản, Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức xác định giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại theo các phương pháp sau:

a) Phương pháp phân tích kinh tế kỹ thuật.

Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, vật kiến trúc được xác định căn cứ vào tỷ lệ chất lượng còn lại của các kết cấu chính và tỷ lệ giá trị của các kết cấu chính đó so với tổng giá trị của nhà hoặc vật kiến trúc;

Việc xác định tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, vật kiến trúc theo phương pháp phân tích kinh tế kỹ thuật thực hiện theo Điểm a, Mục 1 Phần II Thông tư liên tịch số 13/LB-TT ngày 18/8/1994 của Liên Bộ Tài chính - Xây dựng - Ban vật giá Chính phủ và Điểm b Mục 3 Công văn số 1326/BXD-QLN ngày 8/8/2011 của Bộ Xây dựng.

b) Phương pháp thống kê kinh nghiệm.

Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, vật kiến trúc được xác định căn cứ vào thực trạng của nhà, vật kiến trúc; niên hạn sử dụng và thời gian đã sử dụng của nhà, vật kiến trúc đó. Ngoài ra, việc đánh giá tỷ lệ chất lượng còn lại còn được căn cứ vào việc cải tạo, nâng cấp để xác định tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, vật kiến trúc cho phù hợp thực tế;

Khung thời gian sử dụng của nhà, vật kiến trúc (niên hạn sử dụng) áp dụng mức tối đa trong Khung thời gian trích khấu hao các loại tài sản cố định quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;

Việc xác định tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, vật kiến trúc theo phương pháp thống kê kinh nghiệm thực hiện theo Điểm b, Mục 1 Phần II Thông tư liên tịch số 13/LB-TT ngày 18/8/1994 của Liên Bộ Tài chính - Xây dựng - Ban vật giá Chính phủ và Điểm a Mục 3 Công văn số 1326/BXD-QLN ngày 8/8/2011 của Bộ Xây dựng;

c) Trường hợp tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, vật kiến trúc xác định theo 2 phương pháp quy định tại Điểm a và b Khoản này có chênh lệch thì lấy theo phương pháp có tỷ lệ chất lượng còn lại cao hơn.

4. Đối với nhà, công trình khác bị phá dỡ một phần quy định tại Khoản 3 Điều 9 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP được thực hiện như sau:

a) Nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần mà phần còn lại không còn sử dụng được hoặc không đảm bảo khả năng chịu lực thì được bồi thường toàn bộ nhà, công trình;

b) Nhà bị phá dỡ một phần mà phần còn lại chỉ còn cầu thang, nhà vệ sinh thì được bồi thường toàn bộ diện tích nhà;

c) Nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần mà phần còn lại vẫn sử dụng được, ngoài việc được bồi thường tính đến chỉ giới thu hồi đất, còn được bồi thường bổ sung và bồi thường hoàn trả mặt đứng nhà như sau:

c1) 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 chi giới thu hồi đất đến khung kết cấu chịu lực gần nhất;

c2) Đối với nhà kết cấu xây gạch chịu lực bị cắt xén một phần, không ảnh hưởng tới an toàn của căn nhà thì diện tích sàn xây dựng được bồi thường bổ sung bằng chiều rộng mặt đứng nhà từ chi giới thu hồi đất nhân với chiều sâu bằng 1m và nhân với số tầng nhà bị cắt xén;

c3) Bồi thường hoàn trả mặt đứng nhà được xác định theo công thức sau:

$Gmđ = Bmđ \times Gbđ \times Smđ \times T$, trong đó:

Gmđ: Giá trị phần mặt đứng được bồi thường hoàn trả,

Bmđ: Chiều rộng mặt đứng là chiều rộng tại vị trí cắt xén,

Gbđ: Đơn giá bồi thường Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tính trên một mét vuông sàn xây dựng.

Smđ: Chiều sâu được quy định bằng 1m,

T: Số lượng tầng bị cắt xén.

5. Đối với nhà, công trình xây dựng không đủ tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của Bộ quản lý chuyên ngành ban hành theo Khoản 4 Điều 9 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP thì việc bồi thường thực hiện theo Khoản 1, 2 và 3 Điều này và Khoản 2 Điều 20 Quy định này.

Điều 22. Bồi thường đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đang sử dụng gắn liền với đất.

1. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đang sử dụng, phải di chuyển thì mức bồi thường bằng tiền tính bằng giá trị xây dựng mới của công trình phải phá dỡ có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định. Đơn vị quản lý, sử dụng, khai thác công trình có trách nhiệm xây dựng mới, di chuyển công trình; nếu công trình không còn sử dụng thì không được bồi thường.

Trường hợp công trình hạ tầng đang sử dụng, phải di chuyển mà chưa được xếp loại vào cấp tiêu chuẩn kỹ thuật thì Sở quản lý chuyên ngành xác định cấp tiêu chuẩn kỹ thuật để tính bồi thường.

2. Trường hợp các đơn vị có tài sản có văn bản đề nghị được nhận bồi thường bằng hoàn trả công trình (thay việc nhận bồi thường bằng tiền theo quy định tại Khoản 1 Điều này) thì việc hoàn trả bằng công trình được thực hiện như sau:

a) Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm lập hoặc thuê tổ chức có tư cách pháp nhân lập thiết kế dự toán xây dựng công trình mới có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương, gửi sở quản lý Nhà nước chuyên ngành để xin ý kiến thẩm tra trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ;

b) Giá trị phương án bồi thường, hỗ trợ được phê duyệt là kinh phí để tổ chức thực hiện di chuyển, xây dựng công trình và hoàn trả, bàn giao cho đơn vị

có tài sản. Việc tổ chức di chuyển, xây dựng công trình phải thực hiện theo đúng trình tự, quy định về quản lý dự án đầu tư; tài sản thu hồi không còn dùng, được xử lý theo đúng các quy định hiện hành;

c) Trường hợp đơn vị có tài sản có nhu cầu bổ sung quy mô, công suất và tiêu chuẩn kỹ thuật thì phần bổ sung tăng thêm đơn vị phải chi trả.

Điều 23. Bồi thường về di chuyển mồ mã: Thực hiện theo Điều 18 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP.

1. Bồi thường 100% chi phí xây dựng lại mộ, lăng như qui mô ban đầu theo đơn giá bồi thường.

2. Chi phí về đất đai, đào bốc, di chuyển và các chi phí hợp lý khác có liên quan vào nghĩa trang tập trung do Nhà nước quản lý hoặc trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tự lo:

a) Mộ chưa cải tạo: 18.000.000 đồng/mộ;

b) Mộ đã cải tạo: 13.000.000 đồng/mộ;

c) Trường hợp phải bố trí vào các nghĩa trang do các doanh nghiệp quản lý thì UBND cấp huyện xem xét quyết định theo chi phí thực tế.

3. Trường hợp lập mộ không có hài cốt để chiêu hồn liệt sỹ, được cơ quan chính sách xã hội cấp huyện xác nhận thì được bồi thường theo Khoản 1 và Điểm b Khoản 2 Điều này.

4. Việc bồi thường về di chuyển mồ mã quy định tại Khoản 1, 2 và 3 Điều này không phân biệt mộ có chủ hay mộ vô chủ.

5. Trường hợp di chuyển mồ mã vô chủ thì số tiền bồi thường, di chuyển, quy tập vào nghĩa trang phù hợp quy hoạch trả cho tổ chức, cá nhân được Ủy ban nhân dân cấp huyện giao nhiệm vụ thực hiện.

6. Trường hợp, Tổ chức, cá nhân lập mộ giả thì không được bồi thường, hỗ trợ. Tùy theo mức độ, tính chất của hành vi vi phạm, UBND cấp huyện xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 24. Một số quy định khác về thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ nhà, công trình kiến trúc

Nhà, công trình, tài sản khác đang sử dụng ngoài phạm vi thu hồi đất nhưng do thi công thực hiện dự án làm ảnh hưởng thì thực hiện bồi thường, hỗ trợ như sau:

1. Làm mất an toàn cho nhà, công trình thì phải đầu tư xây dựng để đảm bảo an toàn cho nhà, công trình. Trường hợp không có giải pháp đảm bảo an toàn cho nhà, công trình thì Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định hiện hành tại thời điểm thu hồi đất.

2. Làm mất đường đi của chủ sở hữu nhà, công trình thì phải làm lại đường đi. Trường hợp không khắc phục được đường đi thì Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định hiện hành tại thời điểm thu hồi đất.

3. Gây thiệt hại do thi công công trình:

a) Gây ngập úng, làm giảm chất lượng nhà, công trình và cây trồng thì được bồi thường phần tài sản, cây trồng thực tế bị thiệt hại và chủ đầu tư phải xử lý chống ngập úng. Trường hợp không khắc phục được thì Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định hiện hành tại thời điểm thu hồi đất.

b) Gây rạn nứt, sạt lở, đổ nhà, công trình thì được bồi thường theo thực tế bị thiệt hại.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được tái định cư tại chỗ thì được bồi thường công trình, cây trồng trên phần diện tích đất mở rộng thêm để xây dựng lại nhà ở và các công trình phục vụ sinh hoạt, nhưng không quá diện tích đất ở còn lại.

5. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện bồi thường cho chủ sở hữu tài sản bị ảnh hưởng nêu tại Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này.

Điều 25. Hỗ trợ khác đối với nhà, công trình xây dựng không hợp pháp: Thực hiện Khoản 1 và 2 Điều 92 Luật Đất đai, Điều 25 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP.

1. Nhà, công trình khác xây dựng trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất nhưng không đúng mục đích sử dụng đất.

a) Xây dựng trên đất vườn ao trong thửa đất có nhà ở trước 1/7/2004 thì được hỗ trợ 100% giá trị nhà, công trình; xây dựng từ 1/7/2004 đến trước 1/7/2014 thì được hỗ trợ 80% giá trị nhà, công trình;

b) Xây dựng trên đất nông nghiệp (không phải là đất vườn ao trong thửa đất có nhà ở) nhưng không phục vụ sản xuất nông nghiệp trước ngày 1/7/2004 thì được hỗ trợ 80% giá trị nhà, công trình; xây dựng từ 1/7/2004 đến trước 1/7/2014 thì được hỗ trợ 50% giá trị nhà, công trình;

c) Xây dựng từ 1/7/2014 về sau thì không được hỗ trợ.

2. Nhà, công trình khác xây dựng trên đất không đủ điều kiện bồi thường về đất.

a) Xây dựng trước 15/10/1993 thì được hỗ trợ 80% giá trị nhà, công trình;

b) Xây dựng từ 15/10/1993 đến trước 1/7/2004 thì được hỗ trợ 50% giá trị nhà, công trình;

c) Xây dựng từ 1/7/2004 đến trước 1/7/2014 thì được hỗ trợ 30% giá trị nhà, công trình;

d) Xây dựng từ 1/7/2014 trở về sau thì không được hỗ trợ.

3. Trường hợp nhà, công trình khác quy định tại Khoản 1 và 2 Điều này khi xây dựng đã bị cơ quan nhà nước (Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban nhân dân cấp huyện, các phòng ban chuyên môn nghiệp vụ của Ủy ban nhân dân cấp huyện) lập biên bản vi phạm (trong biên bản có nội dung đình chỉ không được xây dựng hoặc yêu cầu phải tháo dỡ công trình trả lại nguyên trạng ban đầu) thì việc hỗ trợ được thực hiện như sau:

- a) Xây dựng trước 1/7/2004 thì được hỗ trợ 30% giá trị nhà, công trình;
- b) Xây dựng từ 1/7/2004 trở về sau thì không được hỗ trợ.

4. Giá trị nhà, công trình tính theo quy định tại Điều 20, 21, 22 Quy định này.

Điều 26. Bồi thường chi phí di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất: Thực hiện theo Điều 91 Luật Đất đai.

1. Người sử dụng đất bị thu hồi đất mà phải di chuyển tài sản thì được bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt. Mức bồi thường 5.000.000 đồng/01 hộ chính chủ.

2. Trường hợp phải di chuyển hệ thống máy móc, dây truyền sản xuất được bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt và thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt. Tổ chức phát triển quỹ đất lập dự toán chi phí (hoặc thuê đơn vị tư vấn) trình cơ quan chuyên ngành thẩm tra; Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt theo quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Điều 27. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi: Thực hiện theo Điều 90 Luật Đất đai.

1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với cây trồng và vật nuôi thủy sản thì được bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 90 Luật Đất đai trừ các trường hợp sau:

a) Cây trồng, vật nuôi thủy sản tạo lập sau thời điểm công bố thông báo thu hồi đất;

b) Các loại cây không được phép trồng trong hành lang bảo vệ an toàn các công trình đã được công bố, cấm mốc;

c) Cây đã héo hoặc đã chết tại thời điểm kiểm đếm.

2. Đơn giá bồi thường về cây trồng, vật nuôi thủy sản theo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

3. Việc phân chia tiền bồi thường cho hộ gia đình, cá nhân nhận khoán với tổ chức giao khoán trồng, quản lý, chăm sóc, bảo vệ rừng được thực hiện theo hợp đồng giao khoán. Trường hợp không có hợp đồng giao khoán hoặc trong hợp đồng giao khoán không xác định rõ tỷ lệ phân chia thì căn cứ vào các quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng tại thời điểm giao khoán để xác định tỷ lệ phân chia cho hộ gia đình, cá nhân nhận khoán với tỷ lệ cao nhất.

Chương V

TRÌNH TỰ THỰC HIỆN THU HỒI ĐẤT; BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 28. Thông báo thu hồi đất: Thực hiện Điều 67, Khoản 1 Điều 69 Luật Đất đai, Điều 17 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

1. Trước khi có quyết định thu hồi đất, chậm nhất là 90 ngày đối với đất

nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp, cơ quan nhà nước phải thông báo thu hồi đất theo ranh giới thu hồi đất của dự án hoặc phân kỳ dự án theo tiến độ dự án cho người có đất thu hồi biết.

Trường hợp người sử dụng đất trong khu vực thu hồi đất đồng ý để cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất trước thời hạn quy định thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất mà không phải chờ hết thời hạn thông báo thu hồi đất.

Sau khi có thông báo thu hồi đất thì tổ chức, cá nhân phải giữ nguyên hiện trạng (không được phép xây dựng nhà ở, công trình khác xây dựng trên đất, trồng cây cối hoa màu trên đất đã có thông báo thu hồi); phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện đo đạc, kiểm đếm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Căn cứ ban hành thông báo thu hồi đất gồm:

a) Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được phê duyệt. Trường hợp các dự án chưa có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì phải có ý kiến của Hội đồng Nhân dân tỉnh thông qua danh mục dự án cần thu hồi đất và được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận, trước khi thông báo thu hồi đất;

b) Quy hoạch chi tiết tổng mặt bằng công trình, dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Nội dung thông báo thu hồi đất

a) Nội dung thông báo thu hồi đất theo Điều 17 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, trong đó kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm được phê duyệt đồng thời với thông báo thu hồi đất. Việc thông báo thu hồi đất được thực hiện 01 lần theo phạm vi dự án hoặc theo phân kỳ đầu tư của dự án;

b) Thông báo thu hồi đất được gửi đến từng người có đất thu hồi trong phạm vi dự án; họp phổ biến đến từng người trong khu vực có đất thu hồi và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi.

4. Trường hợp thông báo thu hồi đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh thì Ủy ban nhân dân cấp huyện xây dựng kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành thông báo thu hồi đất.

Điều 29. Thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm: Thực hiện Khoản 1 Điều 69 Luật Đất đai.

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trực tiếp điều hành toàn diện các nội dung về công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

1. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và người sử dụng đất thực hiện Kế

hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Trường hợp người bị thu hồi đất không phối hợp thì Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận tổ quốc cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng vận động, thuyết phục để người sử dụng đất thực hiện.

3. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày được vận động, thuyết phục mà người sử dụng đất vẫn không phối hợp thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc. Trường hợp người có đất thu hồi không chấp hành thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc và tổ chức cưỡng chế theo Điều 70 Luật Đất đai.

4. Tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế; trường hợp người bị cưỡng chế chấp hành thì lập biên bản ghi nhận sự chấp hành và thực hiện điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm. Trường hợp người bị cưỡng chế không chấp hành thì thi hành quyết định cưỡng chế.

Điều 30. Lập phương án bồi thường hỗ trợ, tái định cư: Thực hiện Khoản 2 Điều 69, Điều 85 Luật Đất đai, Điều 26 và Khoản 1 Điều 28 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng tổ chức, hộ gia đình cá nhân bị thu hồi đất theo các nội dung quy định tại Khoản 1 Điều 28 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện lập và thực hiện dự án tái định cư. Khu tái định cư phải đủ điều kiện giao đất tái định cư trước khi thu hồi đất.

Điều 31. Niêm yết công khai phương án lấy ý kiến người bị thu hồi đất: Thực hiện Khoản 2 Điều 69 Luật Đất đai, Khoản 2 Điều 28 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của người bị thu hồi đất theo hình thức tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi; đồng thời niêm yết công khai phương án dự thảo bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi trong thời hạn ít nhất là 20 ngày.

2. Việc tổ chức lấy ý kiến phải được lập thành biên bản có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận tổ quốc cấp xã và đại diện những người có đất thu hồi.

3. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm tổng hợp ý kiến đóng góp bằng văn bản, ghi rõ số lượng ý kiến đồng ý, không đồng ý và ý kiến khác đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; phối

hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức đối thoại đối với trường hợp còn có ý kiến không đồng ý; hoàn chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trình cơ quan có thẩm quyền.

Điều 32. Thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Thực hiện Khoản 2 Điều 69 Luật Đất đai.

Trên cơ sở ý kiến góp ý của các đối tượng có đất bị thu hồi, đại diện chính quyền, đoàn thể ở cơ sở, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tiếp thu, hoàn chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trình cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm định và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 33. Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Thực hiện Khoản 3 Điều 69 Luật Đất đai.

1. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 66 của Luật Đất đai quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày.

2. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã phổ biến và niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi, đồng thời gửi đến người có đất thu hồi; xác định thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ; thời gian bố trí nhà hoặc đất tái định cư và thời gian bàn giao đất.

3. Trường hợp trong khu vực thu hồi đất có cả đối tượng quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 66 Luật Đất đai thì Ủy ban Nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (Ủy ban nhân dân tỉnh đã ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện tại Quyết định số 2089/QĐ-UBND ngày 24/9/2014).

4. Trường hợp người có đất thu hồi không bàn giao đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận tổ quốc cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức vận động, thuyết phục. Trường hợp không chấp hành bàn giao đất thì tổ chức cưỡng chế theo quy định tại Điều 71 của Luật Đất đai.

Điều 34. Tổ chức chi trả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Thực hiện Điều 93 Luật Đất đai, Điều 30 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

1. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định thu hồi đất có hiệu lực thi hành cơ quan, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận tổ quốc cấp xã chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi.

2. Trường hợp bồi thường chậm thì người có đất thu hồi còn được trả thêm một khoản tiền bằng mức tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế, tính trên số tiền và thời gian chậm trả.

3. Trường hợp người có đất thu hồi không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ thì

số tiền này được gửi vào tài khoản tạm giữ của Kho bạc nhà nước.

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

a) Trường hợp tiền bồi thường về đất lớn hơn tiền đất ở, nhà ở hoặc tiền nhà ở tại khu tái định cư thì người tái định cư được nhận phần chênh lệch đó;

b) Trường hợp tiền bồi thường về đất nhỏ hơn tiền đất ở, nhà ở hoặc tiền nhà ở tái định cư thì người được bố trí tái định cư phải nộp phần chênh lệch, trừ trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 22 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

5. Người sử dụng đất được bồi thường mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ vào số tiền được bồi thường. Khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp được xác định theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất; thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Trường hợp số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đến thời điểm có quyết định thu hồi đất lớn hơn số tiền được bồi thường, hỗ trợ thì hộ gia đình, cá nhân tiếp tục được ghi nợ số tiền chênh lệch đó.

6. Trường hợp diện tích đất thu hồi đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất mà chưa giải quyết xong thì tiền bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích đất đang tranh chấp đó được chuyển vào Kho bạc Nhà nước chờ sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết xong thì trả cho người có quyền sử dụng đất.

Điều 35. Cường chế thực hiện quyết định thu hồi đất: Thực hiện Điều 71 Luật Đất đai, Điều 17 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

1. Trường hợp người có đất bị thu hồi không bàn giao mặt bằng thì Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức cưỡng chế thu hồi đất (đối với cả tổ chức và hộ gia đình, cá nhân) khi có đủ các điều kiện sau:

a) Người có đất thu hồi không chấp hành quyết định thu hồi đất sau khi Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận tổ quốc cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đã vận động, thuyết phục;

b) Quyết định cưỡng chế đã được niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và đã có hiệu lực thi hành;

c) Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế. Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối không nhận hoặc vắng mặt khi giao quyết định cưỡng chế thì Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản.

2. Trình tự, thủ tục cưỡng chế thu hồi đất:

a) Trước khi tiến hành cưỡng chế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thành lập Ban thực hiện cưỡng chế; thành phần Ban cưỡng chế theo Khoản 3 Điều 17 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

b) Ban thực hiện cưỡng chế vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế, nếu người bị cưỡng chế chấp hành thì Ban thực hiện cưỡng chế lập biên bản ghi nhận sự chấp hành. Việc bàn giao đất được thực hiện chậm nhất sau 30 ngày kể từ ngày lập biên bản;

c) Trường hợp người bị cưỡng chế không chấp hành thì Ban thực hiện cưỡng chế tổ chức cưỡng chế;

d) Ban thực hiện cưỡng chế có quyền buộc người bị cưỡng chế và những người có liên quan phải ra khỏi khu đất cưỡng chế, tự chuyển tài sản ra khỏi khu đất cưỡng chế; nếu không thực hiện thì Ban thực hiện cưỡng chế có trách nhiệm di chuyển người bị cưỡng chế và người có liên quan cùng tài sản ra khỏi khu đất cưỡng chế. Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối nhận tài sản thì Ban thực hiện cưỡng chế phải lập biên bản, tổ chức thực hiện bảo quản tài sản theo quy định của pháp luật và thông báo cho người có tài sản nhận lại tài sản.

3. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện quyết định cưỡng chế thu hồi đất:

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện việc cưỡng chế, giải quyết khiếu nại liên quan đến việc cưỡng chế theo quy định của pháp luật về khiếu nại; thực hiện phương án tái định cư trước khi thực hiện cưỡng chế; bảo đảm điều kiện, phương tiện cần thiết phục vụ cho việc cưỡng chế; bố trí kinh phí cưỡng chế thu hồi đất;

b) Ban thực hiện cưỡng chế có trách nhiệm lập phương án cưỡng chế và dự toán kinh phí cho hoạt động cưỡng chế trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt; thực hiện cưỡng chế theo phương án đã được phê duyệt; bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng. Trường hợp trên đất thu hồi có tài sản thì Ban thực hiện cưỡng chế phải bảo quản tài sản; chi phí bảo quản tài sản đó do chủ sở hữu chịu trách nhiệm thanh toán;

c) Lực lượng Công an có trách nhiệm bảo vệ trật tự, an toàn trong quá trình tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế;

d) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi có trách nhiệm phối hợp với cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện việc giao, niêm yết công khai quyết định cưỡng chế thu hồi đất; tham gia thực hiện cưỡng chế; phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng niêm phong, di chuyển tài sản của người bị cưỡng chế thu hồi đất;

đ) Cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm phối hợp với Ban thực hiện cưỡng chế khi có yêu cầu.

Chương VI **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 36. Trách nhiệm tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường.

a) Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

b) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, tổ chức có liên quan tổ chức giải quyết những khó khăn, vướng mắc về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

c) Hướng dẫn, kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất sau khi đã giải phóng mặt bằng; việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong khu tái định cư;

d) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các sở, ngành có liên quan xây dựng, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Điểm b khoản 4 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP.

2. Sở Tài chính.

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các sở, ngành có liên quan xây dựng, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất;

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

c) Theo dõi, kiểm tra, hướng dẫn việc xác định giá gạo để tính hỗ trợ của các địa phương;

d) Chủ trì giải quyết vướng mắc về việc khấu trừ chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư vào tiền sử dụng đất, thuê đất phải nộp.

3. Sở Xây dựng.

a) Kiểm tra, hướng dẫn và giải đáp các vướng mắc về tài sản việc áp dụng các quy định về giá nhà, công trình khác khi thực hiện bồi thường, hỗ trợ về tài sản; giải quyết theo thẩm quyền những vướng mắc về bồi thường nhà, công trình khác theo đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp huyện;

b) Hướng dẫn cấp huyện xác định những đơn giá bồi thường chưa có trong bộ đơn giá theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh và cập nhật bổ sung vào bộ đơn giá của Ủy ban nhân dân tỉnh;

c) Chủ trì điều chỉnh bộ đơn giá bồi thường công trình xây dựng trình Ủy ban nhân dân tỉnh khi có biến động;

d) Hướng dẫn việc xác định chất lượng nhà, công trình bị phá dỡ một phần để đánh giá phần còn lại của nhà, công trình còn tiếp tục sử dụng được hay phải phá dỡ toàn bộ;

e) Hướng dẫn xác định giá nhà ở tái định cư.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư.

Chủ trì cùng Sở Tài chính cân đối và điều chỉnh nguồn vốn ngân sách địa phương để đáp ứng nhu cầu về vốn cho công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Hàng năm xây dựng và bố trí vốn đầu tư xây dựng các khu tái định cư.

5. Cục thuế Quảng Ninh.

a) Chi đạo Chi cục thuế xác định mức thu nhập sau thuế của các tổ chức, hộ sản xuất kinh doanh;

b) Hướng dẫn xác định các khoản nghĩa vụ tài chính về đất thuộc phạm vi ngành thuế đảm nhiệm liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

6. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn:

a) Kiểm tra, hướng dẫn việc áp dụng các quy định về bồi thường, hỗ trợ công trình xây dựng nông nghiệp, cây trồng, vật nuôi; giải quyết theo thẩm quyền những vướng mắc phát sinh thuộc ngành mình đảm nhiệm theo đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp huyện;

b) Thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt: Điều chỉnh, bổ sung đơn giá bồi thường công trình xây dựng nông nghiệp, cây trồng, vật nuôi... thuộc ngành mình đảm nhiệm theo đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

7. Các Sở, Ngành: Giao thông vận tải, Công thương, Thông tin và Truyền thông, Bru điện tỉnh, Điện lực Quảng Ninh.

a) Kiểm tra việc áp dụng các quy định về giá nhà, công trình khác khi thực hiện bồi thường, hỗ trợ về tài sản; giải quyết theo thẩm quyền những vướng mắc về bồi thường nhà, công trình khác theo đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp huyện;

b) Hướng dẫn cấp huyện xác định những đơn giá bồi thường chưa có trong bộ đơn giá theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh và cập nhật bổ sung vào bộ đơn giá của Ủy ban nhân dân tỉnh;

c) Thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt: Điều chỉnh đơn giá bồi thường công trình xây dựng Ủy ban nhân dân tỉnh đã quy định;

d) Hướng dẫn việc tổ chức giám định chất lượng các công trình bị ảnh hưởng do triển khai thực hiện dự án và những khó khăn vướng mắc thuộc ngành mình đảm nhiệm.

8. Thanh tra tỉnh.

a) Xác minh, kết luận và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, giải quyết đơn thư khiếu nại, tố cáo của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo khi được giao;

b) Kiểm tra, đôn đốc Ủy ban nhân dân cấp huyện, các Sở, ngành có liên quan trong việc giải quyết đơn thư khiếu nại, tố cáo có liên quan đến bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

c) Thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định của từng cơ quan, đơn vị.

9. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện: Thực hiện theo Khoản 2 và 3 Điều 66; Khoản 1 và 2 Điều 67; Điểm a Khoản 1, Điểm a Khoản 3 Điều 69; Khoản 3 Điều 70; Khoản 3 và Điểm a Khoản 4 Điều 71; Khoản 3 Điều 84, Điều

85 Luật Đất đai; Điều 17 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; Khoản 1 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP; Điều 3, Điều 11, Khoản 7 Điều 12, Điểm d Khoản 3 và Khoản 7 Điều 17, Khoản 2 Điều 20, Điều 29 Quy định này;

a) Điều hành toàn diện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn; chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh về tiến độ và kết quả tổ chức thực hiện công tác giải phóng mặt bằng trên địa bàn;

b) Phê duyệt các nội dung thuộc thẩm quyền.

10. Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện.

a) Tham mưu cho Ủy ban nhân dân cấp huyện trình phê duyệt kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm và Thông báo thu hồi đất đối với các dự án thuộc thẩm quyền thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện;

b) Chủ trì thẩm định và trình phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; phương án hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm; tham mưu cho Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo việc thu hồi đất, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

c) Trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất, quyết định cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc, quyết định cưỡng chế thu hồi đất;

d) Chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng sau thu hồi.

11. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã: Thực hiện theo Điểm b, đ Khoản 1, Điểm a Khoản 2, Điểm b và d Khoản 3 Điều 69; Điểm a Khoản 2 Điều 70; Khoản 2, Điểm d Khoản 5 Điều 71 Luật Đất đai; Khoản 5 Điều 17, Khoản 4 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; Khoản 3 Điều 12 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP; Khoản 2 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP.

a) Chủ trì phối hợp với tổ chức được giao nhiệm vụ giải phóng mặt bằng, các đoàn thể để phổ biến và tuyên truyền vận động người bị thu hồi nhà, đất chấp hành chủ trương thu hồi đất của Nhà nước;

b) Xác nhận về thời điểm bắt đầu sử dụng đất và mục đích sử dụng đất quy định tại Khoản 4 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;

c) Xác nhận hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, nhân khẩu sống phụ thuộc vào thu nhập từ sản xuất nông nghiệp và việc tranh chấp đất đai theo quy định; xác định phần trăm diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi của từng dự án; thời điểm xây dựng, quá trình sử dụng và tính hợp pháp của các công trình;

d) 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 quy định này;

đ) Bảo quản tài sản đối với trường hợp bị cưỡng chế mà người bị cưỡng chế từ chối nhận tài sản.

12. Trách nhiệm của Tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng: Thực hiện theo Điều 68, Điểm d Khoản 1, Điểm a Khoản 2, Điểm b, c, d Khoản 3 và Khoản 4 Điều 69; Điểm a Khoản 2 Điều 70 và Điều 93 Luật Đất đai.

Trực tiếp thực hiện toàn diện các nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các công việc khác được các cấp có thẩm quyền giao.

13. Trách nhiệm của Chủ đầu tư: Thực hiện Khoản 7 Điều 4 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP.

Phối hợp với Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trong quá trình tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bảo đảm kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong trường hợp tự nguyện ứng trước để chi trả.

Điều 37. Điều khoản chuyển tiếp: Thực hiện theo Khoản 6 Điều 210 Luật Đất đai, Điều 99 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, Điều 34 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP, Điều 5 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, Điều 14 Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT.

Trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và có phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt theo Quyết định số 1766/2014/QĐ-UBND ngày 13/8/2014 của UBND tỉnh trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo phương án đã được phê duyệt, không áp dụng theo Quyết định này. / . *Thuy*

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



Vũ Văn Điện