

**UBND QUẬN BÌNH TÂN
HỘI ĐỒNG BỒI THƯỜNG DỰ ÁN
BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG MẶT
BẰNG KHU VỰC NGHĨA TRANG
BÌNH HƯNG HÒA – GIAI ĐOẠN 2,
PHƯỜNG BÌNH HƯNG HÒA A,
QUẬN BÌNH TÂN**

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

Số: 164 /PABT-HĐBT

Bình Tân, ngày 8 tháng 6 năm 2018

PHƯƠNG ÁN

Bồi thường, hỗ trợ tái định cư trong dự án bồi thường giải phóng mặt bằng khu vực Nghĩa trang Bình Hưng Hòa - giai đoạn 2, phường Bình Hưng Hòa A, quận Bình Tân.

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính Phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính Phủ quy định về Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 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;

Căn cứ Nghị quyết số 13/NQ-HĐND ngày 06 tháng 7 năm 2017 của Hội đồng nhân dân thành phố về kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2016 – 2020;

Căn cứ Nghị quyết số 10/NQ-HĐND ngày 06 tháng 7 năm 2017 của Hội đồng nhân dân thành phố về điều chỉnh và bổ sung danh mục các dự án cần thu hồi đất; dự án có chuyên mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 66/2012/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc ban hành biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh và Công văn số 1963/SXD-KTXD ngày 02 tháng 02 năm 2016 của Sở Xây dựng về việc tính toán quy đổi suất vốn đầu tư phần xây dựng tại thời điểm năm 2015 của biểu giá chuẩn tại Quyết định số 66/2012/QĐ-UBND được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận chủ trương tại Công văn số 5257/UBND-ĐTMT ngày 04 tháng 9 năm 2015;

Căn cứ Quyết định số 26/2017/QĐ-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt là Quyết định số 26/2017/QĐ-UBND);

Căn cứ Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 18/QĐ-UBND ngày 16 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố về quy định hạn mức đất ở trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 02/2015/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về Biểu giá cây trồng hoa màu trên địa bàn Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt là Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND);

Căn cứ Quyết định số 6608/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về giao kế hoạch đầu tư công năm 2018 (đợt 1) nguồn vốn ngân sách thành phố, nguồn vốn xổ số kiến thiết và nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA);

Căn cứ Quyết định số 395/QĐ-UBND ngày 29 tháng 01 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của quận Bình Tân;

Căn cứ Quyết định số 2254/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ của dự án giải phóng mặt bằng khu vực Nghĩa trang Bình Hưng Hòa- giai đoạn 2, phường Bình Hưng Hòa A, quận Bình Tân;

Căn cứ Công văn số 6458/UBND-ĐT ngày 17 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về ủy quyền thu hồi đất thực hiện dự án bồi thường giải phóng mặt bằng khu vực Nghĩa trang Bình Hưng Hòa (giai đoạn 2), quận Bình Tân;

Căn cứ Quyết định số 1700/QĐSTC-BVG ngày 23 tháng 3 năm 2018 của Sở Tài Chính về duyệt dự án bồi thường giải phóng mặt bằng khu vực Nghĩa trang Bình Hưng Hòa (giai đoạn 2);

Căn cứ Quyết định số 922/QĐ-UBND ngày 05 tháng 02 năm 2018 của Ủy ban nhân dân quận Bình Tân về Thành lập Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án khu vực Nghĩa trang Bình Hưng Hòa (giai đoạn 2), quận Bình Tân;

Căn cứ Biên bản số 83/BB-HĐBT ngày 22 tháng 03 năm 2018 của Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng khu vực Nghĩa trang Bình Hưng Hòa - giai đoạn 2, phường Bình Hưng Hòa A, quận Bình Tân.

Hội đồng Bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án lập Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án như sau:

CHƯƠNG I

QUY MÔ VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN

I. Tên dự án: Dự án bồi thường giải phóng mặt bằng khu vực Nghĩa trang Bình Hưng Hòa - giai đoạn 2, phường Bình Hưng Hòa A, quận Bình Tân.

II. Hình thức sử dụng đất: Giao đất.

III. Mục đích sử dụng đất: Xây dựng khu phức hợp chung cư cao tầng, xây dựng khu tái định cư và xây dựng trường học.

IV. Chủ đầu tư dự án: Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng quận Bình Tân.

V. Nguồn vốn đầu tư: Vốn ngân sách Thành phố.

VI. Địa điểm, vị trí và ranh đất dự án:

- Địa điểm: phường Bình Hưng Hòa A, quận Bình Tân.

- Vị trí khu đất thuộc phường Bình Hưng Hòa A, quận Bình Tân. Chi tiết do Công ty TNHH Dịch Vụ Khảo sát Địa chất và Đo Đạc Bản Đồ Quan San thực hiện ngày 22 tháng 3 năm 2017 theo Hợp đồng số: 10-2/HĐKT17.

VII. Mục tiêu của dự án:

- Thực hiện cải tạo môi trường sống cho cư dân tại khu vực tiếp giáp nghĩa trang (gồm phường Bình Hưng Hòa và phường Bình Hưng Hòa A, quận Bình Tân và phường Tân Quý, Sơn Kỳ, Phú Thọ Hòa quận Tân Phú); thực hiện chỉnh trang, cải tạo bộ mặt đô thị; giải quyết tình trạng mất ổn định về an ninh, trật tự để đẩy lùi phạm pháp hình sự, tệ nạn xã hội tạo khu vực này.

- Giải quyết vấn đề ô nhiễm môi trường từ chất hữu cơ mai táng trong nghĩa trang thâm thấu qua đất và không khí; xây dựng các công trình phúc lợi xã

hội và nâng cấp hạ tầng kỹ thuật, cải tạo vẽ mỹ quan đô thị, cải thiện tình hình an ninh trật tự tại khu vực.

- Di dời các công trình kiến trúc chuyên dùng và các công trình nhà ở, vật kiến trúc khác của các tổ chức, cá nhân ảnh hưởng trong phạm vi khu vực giải phóng mặt bằng, thu hồi đất để xây dựng mới Khu phức hợp chung cư cao tầng kết hợp với thương mại dịch vụ; Khu tái định cư và các công trình văn hóa giáo dục khác) theo quy hoạch 1/500 được Ủy ban nhân dân quận phê duyệt.

VIII. Thời điểm thông báo thu hồi đất: năm 2018.

IX. Thời gian triển khai công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng: năm 2018-2019.

X. Hiện trạng di dời giải tỏa:

- Tổng diện tích đất thu hồi: 117.480,49 m²

Trong đó:

+ Diện tích đất ở bị ảnh hưởng: 951,79 m².

+ Diện tích đất nghĩa địa bị ảnh hưởng: 116.528,70 m².

* Diện tích đất của tư nhân: 4.515,60 m².

* Diện tích đất do Công ty Môi trường Đô thị quản lý: 82.013,10 m².

- Tổng số hồ sơ tổ chức và hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng giải tỏa trong dự án là: 30 hồ sơ

Trong đó:

+ Công ty Môi trường Đô thị quản lý: 03 hồ sơ.

+ Nghĩa trang tư nhân: 18 hồ sơ.

+ Hộ gia đình, cá nhân: 09 hồ sơ.

- Tổng số ngôi mộ và Kim Tinh ảnh hưởng trong dự án: 17.870 mộ.

XI. Danh sách các hộ gia đình cá nhân ảnh hưởng dự án (đính kèm bảng dự toán chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án bồi thường giải phóng mặt bằng khu vực Nghĩa trang Bình Hưng Hòa - giai đoạn 2, phường Bình Hưng Hòa A, quận Bình Tân của Hội đồng Bồi thường dự án ngày 08 tháng 6 năm 2018).

CHƯƠNG II

BỒI THƯỜNG HỖ TRỢ VỀ ĐẤT

I. Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất (thực hiện theo Điều 74 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 3 của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND).

1. Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Mục III Chương II của Phương án này thì được bồi thường.

2. Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định tại thời điểm có Quyết định thu hồi đất.

3. Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật.

II. Việc xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất (thực hiện theo Điều 114 Luật Đất đai năm 2013, Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, Điều 31, 32 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT và Điều 4 của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND):

1. Đối với đất ở:

Đvt: đồng/m²

STT	Vị trí	Đơn giá tính bồi thường	Theo Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND	Hệ số K
1	Vị trí 1 (mặt tiền) đường Bình Long.	25.639.000	7.000.000	3,6627
2	Vị trí 1 (mặt tiền) đường Tân Kỳ Tân Quý.	24.550.000	6.800.000	3,6103
3	Hẻm nội bộ đi vào khu vực Nghĩa trang Bình Hưng Hòa (vị trí 3).	15.342.000	3.920.000	3,9138
4	Hẻm nội bộ đi vào khu vực Nghĩa trang Bình Hưng Hòa (vị trí 4).	13.358.000	3.136.000	4,2596

- Hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ đất áp dụng đối với nhà đất có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ, đủ điều kiện để tính bồi thường về đất.

- Đơn giá đất để tính trừ nghĩa vụ tài chính đối với hộ gia đình cá nhân chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính áp dụng theo quy định hiện hành.

2. Đơn giá đất nông nghiệp:

Đvt: đồng/m²

STT	Vị trí	Đơn giá tính bồi thường	Theo Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND	Hệ số K
1	Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1, khu vực 1, tiếp giáp mặt tiền đường.	3.837.000	190.000	20,1950

2	Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1 khu vực 1 không tiếp giáp mặt tiền đường.	3.510.000	190.000	18,4737
---	---	-----------	---------	---------

III. Điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất (thực hiện theo Điều 75 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 5 của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND).

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) hoặc có 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 Luật Đất đai năm 2013 mà chưa được cấp, trừ trường hợp quy định tại Khoản 3, Mục VI, Chương II của Phương án này; người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam mà có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện 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 mà chưa được cấp.

2. Cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng đang sử dụng đất mà không phải là đất do Nhà nước giao, cho thuê và có Giấy chứng nhận hoặc có 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 mà chưa được cấp.

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện 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 mà chưa được cấp.

4. Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận thừa kế quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp, tiền nhận chuyển nhượng đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện 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 mà chưa được cấp.

5. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định mà chưa được cấp.

6. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để

thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định mà chưa được cấp.

IV. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất (thực hiện theo Điều 82 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 6 của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND).

Nhà nước thu hồi đất không bồi thường về đất trong các trường hợp sau đây:

1. Các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 76 của Luật Đất đai năm 2013;
2. Đất được Nhà nước giao để quản lý;
3. Đất thu hồi trong các trường hợp quy định tại Điều 64 và các Điểm a, b, c và d Khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai năm 2013;
4. Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Điều 20, 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được xem xét hỗ trợ theo quy định tại Điều 21 của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND, trừ trường hợp quy định tại Khoản 3, Mục VI, Chương II của Phương án này.

V. 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 năm 2013, Điều 3 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP và Điều 3 Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT và Điều 7 của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND).

1. Đối tượng được 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 là các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 76 của Luật Đất đai năm 2013.

2. Chi phí đầu tư vào đất còn lại là các chi phí mà người sử dụng đất đã đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất nhưng đến thời điểm cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất còn chưa thu hồi hết. Chi phí đầu tư vào đất còn lại gồm toàn bộ hoặc một phần của các khoản chi phí sau:

- a) Chi phí san lấp mặt bằng;
- b) Chi phí cải tạo làm tăng độ màu mỡ của đất, thau chua rửa mặn, chống xói mòn, xâm thực đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp;
- c) Chi phí gia cố khả năng chịu lực chống rung, sụt lún đất đối với đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh;
- d) Chi phí khác có liên quan đã đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất.

3. Điều kiện xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại: Chi phí đầu tư vào đất không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước; có hồ sơ, chứng từ chứng minh đã đầu tư vào đất;

Hồ sơ, chứng từ chứng minh đã đầu tư vào đất gồm các giấy tờ sau đây:

a) Văn bản, hợp đồng thuê, khoán san lấp mặt bằng, tôn tạo đất đối với đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê, cải tạo đất, chống xói mòn, chống xâm thực, xây dựng, gia cố nền đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh;

b) Văn bản, thanh lý Hợp đồng; hóa đơn, chứng từ thanh toán đối với từng khoản chi phí đã đầu tư vào đất quy định tại Điều a Khoản này;

c) Văn bản, Hợp đồng khác có liên quan đến việc đầu tư vào đất được xác lập tại thời điểm đầu tư.

4. Chi phí đầu tư vào đất còn lại được tính phải phù hợp với giá thị trường tại thời điểm có Quyết định thu hồi đất và được xác định theo công thức sau:

$$P = \frac{P1 + P2 + P3 + P4}{T1} \times T2$$

Trong đó:

P: Chi phí đầu tư vào đất còn lại;

P1: Chi phí san lấp mặt bằng;

P2: Chi phí cải tạo làm tăng độ màu mỡ của đất, thau chua rửa mặn, chống xói mòn, xâm thực đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp;

P3: Chi phí gia cố khả năng chịu lực chống rung, sụt lún đất đối với đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh;

P4: Chi phí khác có liên quan đã đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất;

T1: Thời hạn sử dụng đất;

T2: Thời hạn sử dụng đất còn lại.

Đối với trường hợp thời điểm đầu tư vào đất sau thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì thời hạn sử dụng đất (T1) được tính từ thời điểm đầu tư vào đất.

5. Công thức tính chi phí đầu tư vào đất còn lại quy định tại Khoản 4 Mục này thực hiện như sau:

a) Việc xác định giá trị các khoản chi phí đầu tư vào đất còn lại phải căn cứ vào đơn giá, định mức kinh tế kỹ thuật do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định;

b) Đối với khoản chi phí đầu tư vào đất mà việc đầu tư thực hiện trong nhiều lần, nhiều năm thì khi xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại được cộng dồn chi phí của tất cả các lần, các năm đó.

6. Trường hợp chi phí đầu tư vào đất còn lại không có hồ sơ, chứng từ chứng minh thì được bồi thường theo quy định sau:

a) Đối với đất nông nghiệp:

- Đất trồng cây lâu năm: 50.000 đồng/m²;

- Đất trồng cây hàng năm khác: 40.000 đồng/m²;

b) Đối với đất nuôi trồng thủy sản:

- Nuôi trồng chuyên canh: 50.000 đồng/m²,

- Nuôi trồng bán chuyên canh: 30.000 đồng/m²,

c) Đối với đất làm muối: 11.400 đồng/m²

d) Đối với đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất: 25.000 đồng/m².

VI. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân (thực hiện theo Điều 77 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 4 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP và Điều 8 của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND).

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định sau đây:

a) Diện tích đất nông nghiệp được bồi thường bao gồm diện tích trong hạn mức theo quy định tại Điều 129, Điều 130 của Luật Đất đai năm 2013 và diện tích đất do được nhận thừa kế;

b) Đối với diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức quy định tại Điều 129 của Luật Đất đai năm 2013 thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại Mục V, Chương II của Phương án này.

2. Việc bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp do nhận chuyển quyền sử dụng đất vượt hạn mức trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 do được thừa kế, tặng cho, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người khác theo quy định của pháp luật mà có đủ điều kiện để được bồi thường thì được bồi thường, hỗ trợ theo diện tích thực tế mà Nhà nước thu hồi;

b) Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp quy định tại Điểm a Khoản này nhưng không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định thì chỉ

được bồi thường đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất nông nghiệp. Đối với phần diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất nông nghiệp thì không được bồi thường về đất nhưng được xem xét hỗ trợ chi phí đầu tư vào đất theo quy định tại Mục V, Chương II của Phương án này;

c) Thời hạn sử dụng đất để tính bồi thường đối với đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng có nguồn gốc được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai được áp dụng như đối với trường hợp đất được Nhà nước giao sử dụng ổn định lâu dài.

3. Đối với đất nông nghiệp đã sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận theo quy định thì được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng, diện tích được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 129 của Luật Đất đai năm 2013.

VII. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở (thực hiện theo Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP, Điều 4 Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT quy định chi tiết Điều 79 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 10 của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND).

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 hết đất ở mà có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận 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 Thành phố (không đủ điều kiện cấp phép xây dựng theo quy định) 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;

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 Thành phố 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. Đối với huyện có điều kiện về quỹ đất ở thì được xem xét để bồi thường bằng đất ở.

2. Trường hợp trong hộ gia đình quy định tại Khoản 1 Mục này mà trong hộ có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở bị thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một thửa đất ở bị thu hồi thì giao Ủy ban nhân dân quận căn cứ tình hình thực tế để xem xét bán nhà tái định cư cho từng hộ đủ điều kiện tách hộ. Trường hợp có hoàn cảnh khó khăn thì được giải quyết trả chậm, trả góp theo quy định của Phương án bố trí tái định cư của Dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các trường hợp quy định tại Khoản 1 Mục này mà không có nhu cầu bồi thường bằng đất ở hoặc bằng nhà ở tái định cư thì được Nhà nước bồi thường bằng tiền.

4. Đối với 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 giao đất ở 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 áp dụng theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định.

5. Trường hợp trong thửa đất ở thu hồi còn diện tích đất nông nghiệp không được công nhận là đất ở thì hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi được chuyển mục đích sử dụng đất đối với Mục diện tích đất đó sang đất ở trong hạn mức giao đất ở theo quy định, nếu hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu và việc chuyển mục đích sang đất ở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất; thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

6. Trường hợp tái định cư trên diện tích đất còn lại của thửa đất có nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất

Việc chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở để tái định cư trong trường hợp thửa đất có nhà ở bị thu hồi còn diện tích đất nông nghiệp không được công nhận là đất ở quy định tại Khoản 5 Mục này được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Việc chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở để tái định cư trong trường hợp thửa đất có nhà ở bị thu hồi còn diện tích đất nông nghiệp không được công nhận là đất ở chỉ được thực hiện khi phần diện tích còn lại của thửa đất thu hồi đủ điều kiện được tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố.

b) Trường hợp phần diện tích còn lại của thửa đất có nhà ở bị thu hồi không đủ điều kiện được tách thửa theo quy định thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi hoặc người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng phần diện tích đất còn lại theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

c) Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với phần diện tích đất còn lại trong thửa đất có nhà ở không đủ điều kiện được phép tách thửa khi Nhà nước thu hồi đất phải được thể hiện trong Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

7. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất để thực hiện Dự án xây dựng nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Mục III, Chương II của Phương án này thì việc bồi thường thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp thu hồi một phần diện tích đất của Dự án mà phần còn lại vẫn đủ điều kiện để tiếp tục thực hiện Dự án thì được bồi thường bằng tiền đối với phần diện tích đất thu hồi;

b) Trường hợp thu hồi toàn bộ diện tích đất hoặc thu hồi một phần diện tích đất của Dự án mà phần còn lại không đủ điều kiện để tiếp tục thực hiện Dự án thì được bồi thường bằng đất để thực hiện Dự án hoặc bồi thường bằng tiền;

c) Đối với Dự án đã đưa vào kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường bằng tiền.

VIII. 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 năm 2013, Điều 7 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP và Điều 11 của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND).

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 5 của Quy định này thì được bồi thường về đất, cụ thể như sau:

a) Đối với đất sử dụng có thời hạn thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng với đất thu hồi; thời hạn sử dụng đất được bồi thường là thời hạn sử dụng còn lại của đất thu hồi; nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền và được xác định như sau:

$$T_{bt} = \frac{G \times S}{T_1} \times T_2$$

Trong đó:

- T_{bt} : Số tiền được bồi thường;

- G : Giá đất cụ thể tại thời điểm có Quyết định thu hồi đất; nếu đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thì G là giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất, nếu đất được Nhà nước cho thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì G là giá đất cụ thể tính tiền thuê đất;

- S : Diện tích đất thu hồi;

- T_1 : Thời hạn sử dụng đất;

- T_2 : Thời hạn sử dụng đất còn lại.

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được bồi thường bằng đất mà có nhu cầu sử dụng với thời hạn dài hơn thời hạn sử dụng còn lại của đất thu hồi thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tăng thời hạn sử dụng nhưng người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thời gian được tăng theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; cho thuê đất thu tiền

thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất (trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều này) thì không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có) tại Mục V, Chương II của Phương án này.

3. 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 đang trực tiếp sử dụng đất thì được bồi thường về đất; việc bồi thường được thực hiện bằng cho thuê đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo thời hạn sử dụng đất còn lại.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất phi nông nghiệp khác có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài mà có đủ điều kiện được bồi thường theo quy định của pháp luật khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường về đất theo giá đất ở.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà có nguồn gốc do lấn, chiếm, khi Nhà nước thu hồi đất nếu không có chỗ ở nào khác thì được Nhà nước giao đất ở mới có thu tiền sử dụng đất hoặc bán nhà ở tái định cư. 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 Thành phố quy định.

IX. 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 theo Điều 11 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP, Điều 7 Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT và Điều 13 của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND).

Đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng người đang sử dụng đất đã nộp tiền để được sử dụng đất mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì việc bồi thường, hỗ trợ về đất được thực hiện theo quy định sau:

1. Trường hợp sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì người đang sử dụng đất được bồi thường về đất đối với diện tích và loại đất được giao.

2. Trường hợp sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì người đang sử dụng đất được bồi thường, hỗ trợ như sau:

a) Được bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất được giao là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất ở trong hạn mức giao đất quy định tại Khoản 2 Điều 83 và Khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai năm 2003;

b) Được bồi thường về đất đối với diện tích đất được giao là đất ở vượt hạn mức giao đất quy định tại Khoản 2 Điều 83 và Khoản 5 Điều 84 của Luật

Đất đai năm 2003 nhưng phải trừ đi tiền sử dụng đất phải nộp theo mức thu quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

3. Việc bồi thường về tài sản gắn liền với đất thu hồi thực hiện theo các quy định tại Phương án này.

4. Giấy tờ xác định về việc đã nộp tiền để được sử dụng đất đối với trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004.

a) Việc xác định đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất đối với trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 quy định tại Khoản 1, 2 Mục này phải căn cứ vào một trong các loại giấy tờ sau đây:

- Biên lai, phiếu thu, hóa đơn thu tiền để được sử dụng đất, thu tiền đền bù theo Quyết định số 186/HĐBT ngày 31 tháng 5 năm 1990 của Hội đồng Bộ trưởng về đền bù thiệt hại đất nông nghiệp, đất có rừng khi chuyển sang sử dụng vào mục đích khác;

- Biên lai, phiếu thu, hóa đơn thu tiền theo quy định của Bộ Tài chính tại thời điểm thu tiền;

- Biên lai, phiếu thu, hóa đơn hoặc các loại giấy tờ khác do Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc cơ quan, tổ chức giao đất không đúng thẩm quyền xác lập tại thời điểm thu tiền;

- Giấy tờ biên nhận thu tiền của Ủy ban nhân dân cấp xã, hợp tác xã hoặc của cơ quan, tổ chức giao đất không đúng thẩm quyền đã được các cơ quan, tổ chức (hoặc người đại diện) cấp cho hộ gia đình, cá nhân tại thời điểm thu tiền.

b) Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền và người được giao đất đã nộp tiền để được sử dụng đất mà giấy tờ chỉ còn lưu tại cơ quan, tổ chức đã thu tiền hoặc cơ quan, tổ chức khác có liên quan thì cơ quan, tổ chức đang lưu giữ giấy tờ đó có trách nhiệm cung cấp giấy tờ đang lưu giữ cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng hoặc cho người sử dụng đất để tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng hoàn thiện Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

X. 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 theo Điều 12 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP và Điều 14 của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND).

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 quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ thì được bồi thường theo quy định sau đây:

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 lớn 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 là không thay đổi, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề, không do lấn, chiếm thì bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế.

3. Nếu diện tích đất đo đạc thực tế lớn hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân phường) 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 được bồi thường theo diện tích đo đạc thực tế.

4. Đối với phần diện tích đất lớn hơn diện tích đất ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất mà diện tích đất lớn hơn là do hành vi lấn, chiếm mà có thì không được bồi thường về đất nhưng được xét hỗ trợ theo thời điểm sử dụng đất theo quy định tại Mục XIV, Phương II của Phương án này.

5. Việc bồi thường về tài sản gắn liền với đất trong trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều này thực hiện theo quy định tại Mục I, Mục II, Mục III, Chương III của Phương án này và Điều 26 của Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND.

XI. Về bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất còn lại nhỏ ngoài ranh dự án (Thực hiện theo điều 14 của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND).

Trường hợp diện tích đất ở còn lại của người sử dụng đất sau khi Nhà nước thu hồi không đủ điều kiện cấp giấy phép xây dựng theo quy định hoặc đất nông nghiệp còn lại nhỏ hơn quy định của Thành phố về hạn mức tách thửa không thể tiếp tục sản xuất nông nghiệp hoặc không đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất, nếu người bị thu hồi đất có yêu cầu Nhà nước thu hồi phần diện tích đất còn lại thì Ủy ban nhân dân quận thực hiện việc thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ phần diện tích này theo Phương án được phê duyệt của Dự án đang triển khai thực hiện. Chi phí bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích này được tính trong kinh phí bồi thường của Dự án, Ủy ban nhân dân quận hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý, sử dụng quỹ đất này theo quy định.

XII. Bồi thường về đất cho người đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất (Thực hiện theo Điều 13 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP và điều 16 của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND).

1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà người sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định mà đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quy định tại Điều 101 và Điều 102 của Luật Đất đai năm 2013, các Điều 20, 22, 23, 25, 27 và 28 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được bồi thường về đất, cụ thể như sau:

- Theo Điều 101 và Điều 102 của Luật Đất đai năm 2013:

Điều 101. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất.

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai 2013, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai 2013 nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Điều 102. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất.

1. Tổ chức đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích đất sử dụng đúng mục đích.

2. Phần diện tích đất mà tổ chức đang sử dụng nhưng không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được giải quyết như sau:

a) Nhà nước thu hồi phần diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, cho mượn, cho thuê trái pháp luật, diện tích đất để bị lấn, bị chiếm;

b) Tổ chức phải bàn giao phần diện tích đã sử dụng làm đất ở cho Ủy ban nhân dân cấp huyện để quản lý; trường hợp đất ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì người sử dụng đất ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp doanh nghiệp nhà nước sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đã được Nhà nước giao đất mà doanh nghiệp đó cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng một phần quỹ đất làm đất ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì phải lập phương án bố trí lại diện tích đất ở thành khu dân cư trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất phê duyệt trước khi bàn giao cho địa phương quản lý.

3. Đối với tổ chức đang sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất quy định tại Điều 56 của Luật này thì cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

4. Cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Được Nhà nước cho phép hoạt động;

b) Không có tranh chấp;

c) Không phải là đất nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho sau ngày 01 tháng 7 năm 2004.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

- Theo Điều 20, 22, 23, 25, 27 và 28 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP:

Điều 20. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và không vi phạm pháp luật đất đai.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (công nhận quyền sử dụng đất) cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai, Điều 18 của Nghị định này và không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 101 của Luật Đất đai, Điều 23 của Nghị định này được thực hiện theo quy định như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp sử dụng đất; việc sử dụng đất tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (sau đây gọi chung là quy hoạch) hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đã sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:

a. Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở quy định tại Khoản 4 Điều 103 của Luật Đất đai (sau đây gọi là hạn mức công nhận đất ở) thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở.

Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở; trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn

hơn hạn mức công nhận đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó;

b. Đối với thửa đất có công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo diện tích thực tế đã xây dựng công trình đó; hình thức sử dụng đất được công nhận như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài;

c. Đối với thửa đất có cả nhà ở và công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được công nhận theo quy định tại Điểm a Khoản này; phần diện tích còn lại đã xây dựng công trình sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp thì được công nhận theo quy định tại Điểm b Khoản này;

d. Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại các Điểm a, b và c Khoản này thì được xác định là đất nông nghiệp và được công nhận theo quy định tại Khoản 5 Điều này.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác trong thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là không có tranh chấp sử dụng đất; phù hợp với quy hoạch hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đất đã sử dụng từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch; chưa có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp phải thu hồi thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:

a. Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức giao đất ở quy định tại Khoản 2 Điều 143 và Khoản 4 Điều 144 của Luật Đất đai (sau đây gọi là hạn mức giao đất ở) thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở.

Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức giao đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức giao đất ở; trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức giao đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó;

b. Đối với thửa đất có công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này;

c. Đối với thửa đất có cả nhà ở và công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức giao đất ở thì công nhận diện tích đất ở, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này;

d. Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại các Điểm a, b và c Khoản này thì được xác định là đất nông nghiệp và được công nhận theo quy định tại Khoản 5 Điều này.

3. Trường hợp thửa đất có nhiều hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng chung thì hạn mức đất ở quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này được tính bằng tổng hạn mức đất ở của các hộ gia đình, cá nhân đó.

Trường hợp một hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhiều thửa đất có nhà ở có nguồn gốc của ông cha để lại hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất có nguồn gốc của ông cha để lại, được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng đất ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và không vi phạm pháp luật đất đai thì hạn mức đất ở được xác định theo quy định đối với từng thửa đất đó.

4. Việc áp dụng quy định về hạn mức đất ở của địa phương để xác định diện tích đất ở trong các trường hợp quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều này được thực hiện theo quy định tại thời điểm người sử dụng đất nộp hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hợp lệ.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:

a. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 129 của Luật Đất đai; diện tích đất nông nghiệp còn lại (nếu có) phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước;

b. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hình thức thuê đất của Nhà nước đối với diện tích đất đang sử dụng; thời hạn thuê đất được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 126 và Khoản 4 Điều 210 của Luật Đất đai;

c. Đối với đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở, công trình xây dựng khác mà không được công nhận là đất phi nông nghiệp quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này thì hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo mục đích hiện trạng đang sử dụng như trường hợp quy định tại Điểm a Khoản này; nếu người sử dụng đất đề nghị chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6. Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong các trường hợp quy định tại Điều này thực hiện theo quy định của pháp luật.

7. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại các Khoản 1, 2 và 5 Điều này mà không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì được tạm thời sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định.

Điều 22. Việc xử lý, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

1. Trường hợp sử dụng đất lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng sau khi Nhà nước đã công bố, cắm mốc hành lang bảo vệ hoặc lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè sau khi Nhà nước đã công bố chỉ giới xây dựng hoặc lấn, chiếm đất sử dụng cho mục đích xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công trình công cộng khác thì Nhà nước thu hồi đất để trả lại cho công trình mà không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất đã lấn, chiếm.

Trường hợp đã có điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà nay diện tích đất lấn, chiếm không còn thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng; không thuộc chỉ giới xây dựng đường giao thông; không có mục đích sử dụng cho trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp và công trình công cộng khác thì người đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp sử dụng đất lấn, chiếm đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các nông trường, lâm trường quốc doanh, Ban quản lý rừng, trung tâm, trạm, trại, công ty nông nghiệp, lâm nghiệp thì thực hiện xử lý theo quy định như sau:

a. Trường hợp đang sử dụng diện tích đất lấn, chiếm thuộc quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng đặc dụng, rừng phòng hộ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo thu hồi đất đã lấn, chiếm để giao cho Ban quản lý rừng quản lý, sử dụng đất. Người đang sử dụng đất lấn, chiếm được Ban quản lý rừng xem xét giao khoán bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

Trường hợp không có Ban quản lý rừng thì người đang sử dụng đất lấn, chiếm được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích bảo vệ, phát triển rừng phòng hộ và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

b. Trường hợp đang sử dụng diện tích đất lấn, chiếm thuộc quy hoạch sử dụng đất cho mục đích xây dựng công trình hạ tầng công cộng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo thu hồi đất đã lấn, chiếm để giao đất cho chủ đầu tư khi triển khai xây dựng công trình đó.

Người đang sử dụng đất vi phạm được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất nhưng phải giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định;

c. Trường hợp lấn, chiếm đất và nay đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp hoặc làm nhà ở và không thuộc quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, xây dựng công trình hạ tầng công cộng thì người đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trường hợp lấn, chiếm đất kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp và hiện nay diện tích đất này vẫn được xác định giao cho nông trường, lâm trường quản lý, sử dụng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thu hồi đất lấn, chiếm để trả lại cho nông trường, lâm trường.

3. Trường hợp lấn, chiếm đất chưa sử dụng hoặc tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp phải xin phép theo quy định của pháp luật về đất đai mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thì thực hiện xử lý như sau:

a. Trường hợp đang sử dụng đất thuộc quy hoạch sử dụng đất cho các mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai thì Nhà nước thu hồi đất trước khi thực hiện dự án, công trình đó.

Người đang sử dụng đất vi phạm được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất, nhưng phải giữ nguyên hiện trạng đang sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định;

b. Trường hợp đang sử dụng đất không thuộc trường hợp quy định tại Điểm a Khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo rà soát, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất; người đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang mà đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền duyệt, không có tranh chấp thì được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hạn mức do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; nếu vượt hạn mức do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì diện tích vượt hạn mức phải chuyển sang thuê.

5. Người đang sử dụng đất ổn định trong các trường hợp quy định tại Khoản 1, Điểm a và Điểm c Khoản 2, Điểm b Khoản 3 Điều này mà không có tranh chấp thì 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 như sau:

a. Trường hợp thửa đất có nhà ở thì diện tích đất ở được công nhận theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 20 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;

b. Trường hợp thửa đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở thì được công nhận theo quy định tại Điểm b Khoản 1 và Điểm b Khoản 2 Điều 20 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;

c. Đối với phần diện tích đất đang sử dụng được xác định là đất nông nghiệp thì được công nhận quyền sử dụng đất theo chế độ như quy định đối với trường hợp tại Khoản 5 Điều 20 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;

d. Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Khoản này phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Điều 23. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đã được giao không đúng thẩm quyền.

1. Đất giao không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều này bao gồm các trường hợp người đứng đầu điểm dân cư giao đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã giao đất không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ; tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng nhưng đã tự phân phối, bố trí cho cán bộ, công nhân viên, xã viên để sử dụng làm nhà ở và các mục đích khác.

2. Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất đã được giao theo quy định tại Khoản 1 Điều 20 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

3. Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì 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 tại Khoản 2 Điều 20 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở hoặc công trình xây dựng khác thì diện tích còn lại không có nhà ở, công trình xây dựng được xác định là đất nông nghiệp theo hiện trạng đang sử dụng, nếu người sử dụng đất đề nghị được chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

4. Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

5. Nhà nước không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và thu hồi toàn bộ diện tích đất đã giao, cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau.

Điều 25. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức trong nước đang sử dụng đất không thuộc trường hợp quy định tại Điều 46 của Nghị định này:

1. Tổ chức trong nước đang sử dụng đất mà chưa được cấp Giấy chứng nhận phải tự rà soát, kê khai hiện trạng sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất.

2. Trên cơ sở báo cáo hiện trạng sử dụng đất của tổ chức, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất kiểm tra thực tế sử dụng đất và quyết định xử lý theo quy định sau đây:

a. Diện tích đất của tổ chức đang sử dụng đúng mục đích thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hình thức sử dụng đất theo quy định của pháp luật và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này thì thực hiện theo hình thức sử dụng đất quy định tại các Điều 54, 55 và 56 của Luật Đất đai, đất xây dựng trụ sở của tổ chức xã hội - nghề nghiệp thực hiện theo hình thức sử dụng đất quy định tại Điều 56 của Luật Đất đai;

b. Thời hạn sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điểm a Khoản này đối với trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này thì được xác định theo giấy tờ đó. Trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà trong giấy tờ không ghi thời hạn sử dụng đất hoặc có ghi thời hạn sử dụng đất nhưng không phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 126 của Luật Đất đai và được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau;

c. Diện tích đất sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, bị chiếm; diện tích đất đã cho các tổ chức khác, hộ gia đình, cá nhân thuê hoặc mượn sử dụng; diện tích đất đã liên doanh, liên kết trái pháp luật; diện tích đất không được sử dụng đã quá 12 tháng hoặc tiến độ sử dụng chậm đã quá 24 tháng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định xử lý theo quy định của pháp luật;

d. Diện tích đất của tổ chức đã bố trí cho hộ gia đình, cá nhân là cán bộ, công nhân viên của tổ chức làm nhà ở thì phải bàn giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất quản lý; trường hợp đất ở đang sử dụng phù hợp với quy hoạch thì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người đang sử dụng và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

đ. Diện tích đất đang có tranh chấp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết dứt điểm để xác định người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Điều 27. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh:

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định bảo vệ thực hiện theo quy định sau đây:

1. Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh độc lập do cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư, hộ gia đình, cá nhân đó.

2. Trường hợp di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh là một khu vực có nhiều người sử dụng đất, có nhiều loại đất khác nhau thì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho từng người sử dụng, từng loại đất trong khu vực đó. Người sử dụng đất phải tuân theo các quy định về bảo vệ di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

Điều 28. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với đất do cơ sở tôn giáo đang sử dụng:

1. Cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất có chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo và các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải tự rà soát, kê khai việc sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo các nội dung sau đây:

a. Tổng diện tích đất đang sử dụng;

b. Diện tích đất cơ sở tôn giáo phân theo từng nguồn gốc: Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao; nhận chuyển nhượng; nhận tặng cho; mượn của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; tự tạo lập; nguồn gốc khác;

c. Diện tích đất mà cơ sở tôn giáo đã cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân mượn, ở nhờ, thuê;

d. Diện tích đất đã bị người khác lấn, chiếm.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất kiểm tra thực tế, xác định ranh giới cụ thể của thửa đất và quyết định xử lý theo quy định sau đây:

a. Diện tích đất mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì căn cứ vào nhu cầu sử dụng đất của cơ sở tôn giáo và tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đó để giải quyết nhằm bảo đảm quyền lợi về sử dụng đất của các bên phù hợp với thực tế;

b. Diện tích đất mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì giải quyết như đối

với trường hợp hộ gia đình, cá nhân mượn đất, thuê đất của hộ gia đình, cá nhân khác theo quy định của pháp luật đất đai;

c. Diện tích đất mở rộng cơ sở tôn giáo mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép; bị lấn, bị chiếm; đang có tranh chấp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết dứt điểm theo quy định của pháp luật.

3. Diện tích đất của cơ sở tôn giáo sau khi đã xử lý theo quy định tại Khoản 2 Điều này và có đủ điều kiện quy định tại Khoản 4 Điều 102 của Luật Đất đai thì cơ sở tôn giáo được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài.

Trường hợp đất do cơ sở tôn giáo đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, sản xuất lâm nghiệp, sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, làm cơ sở hoạt động từ thiện (kể cả trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho trước ngày 01 tháng 7 năm 2004) thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hình thức và thời hạn sử dụng đất tương ứng với mục đích đó như đối với hộ gia đình, cá nhân.

2. Việc xác định thời điểm đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 1 Mục này là tại thời điểm có Thông báo thu hồi đất.

3. Trường hợp người có đất thu hồi được bồi thường bằng tiền thì số tiền bồi thường phải trừ khoản tiền nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất; thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

XIII. Bồi thường, hỗ trợ diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao (Thực hiện theo Điều 103 Luật Đất đai năm 2013, Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Điều 20 của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND).

1. Đất vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất đang có nhà ở.

2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.

Trường hợp trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất được xác định bằng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở quy định tại Khoản 2 Điều 143 và Khoản 4 Điều 144 của Luật Đất đai năm 2013.

3. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.

4. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a) Đối với trường hợp đất ở có vườn, ao là hạn mức công nhận do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định;

b) Trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại Điểm a Khoản này thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở;

c) Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất.

5. Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 mà đất đã sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định theo mức quy định tại Khoản 4 Mục này; trường hợp đất đã sử dụng ổn định kể từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định theo mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại Khoản 2 Điều 143 và Khoản 4 Điều 144 của Luật Đất đai năm 2013.

6. Phần diện tích đất vườn, ao còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở theo quy định tại các Khoản 2, 3, 4 và 5 Mục này thì được xác định sử dụng vào mục đích hiện trạng đang sử dụng theo quy định tại Khoản 1 Điều 10 của Luật Đất đai năm 2013.

XIV. Hỗ trợ đối với trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất (Thực hiện Điều 21 của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND).

Đối với những trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định tại Mục III và Mục XII, Chương II của Phương án này thì căn cứ vào nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, lý do không đủ điều kiện, thời điểm đất đó được đưa vào sử dụng để xem xét hỗ trợ theo quy định sau:

1. Hỗ trợ về đất đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và không vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Khoản 7 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì tính hỗ trợ như sau:

a) Đối với đất ở:

- Trường hợp sử dụng đất quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được hỗ trợ về đất bằng 100% đơn giá đất ở để tính bồi thường, diện tích để tính hỗ trợ là diện tích đất ở thực tế sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành

phổ; phần diện tích đất ở vượt hạn mức (nếu có) được hỗ trợ bằng 100% đơn giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo Phương án được phê duyệt.

- Trường hợp sử dụng đất quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và những loại giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được hỗ trợ về đất bằng 100% đơn giá đất ở để tính bồi thường nhưng phải trừ nghĩa vụ tài chính theo mức thu quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 7 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, diện tích hỗ trợ là diện tích đất ở thực tế sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định; phần diện tích đất ở vượt hạn mức (nếu có) được hỗ trợ bằng 100% giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo Phương án được phê duyệt.

Đơn giá trừ nghĩa vụ tài chính:

(Đvt: đồng/m²)

STT	Vị trí	Theo Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND	Đơn giá đất tính trừ nghĩa vụ tài chính
(1)	(2)	(3)	(4 = 3x 50%)
1	Vị trí 1 (mặt tiền) đường Bình Long.	7.000.000	3.500.000
2	Vị trí 1 (mặt tiền) đường Tân Kỳ Tân Quý.	6.800.000	3.400.000
3	Hẻm nội bộ đi vào khu vực Nghĩa trang Bình Hưng Hòa (vị trí 3).	3.920.000	1.960.000
4	Hẻm nội bộ đi vào khu vực Nghĩa trang Bình Hưng Hòa (vị trí 4).	3.136.000	1.568.000

b) Đối với đất có công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp:

Trường hợp sử dụng đất quy định tại Điểm b Khoản 1 và Điểm b Khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được hỗ trợ về đất bằng 100% giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo Phương án được phê duyệt nhưng không vượt quá 10.000m²/hộ; ngoài ra còn được hỗ trợ chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại Mục V, Chương II của Phương án này.

c) Đối với đất sử dụng ổn định thuộc nhóm đất nông nghiệp từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004:

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp theo quy định tại Điểm a, b Khoản 5 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được hỗ trợ về đất bằng 100% giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo Phương án được phê duyệt đối với phần diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá

10.000m²/hộ. Đối với phần diện tích vượt hạn mức chỉ được tính hỗ trợ chi phí đầu tư vào đất còn lại theo Mục V, Chương II của Phương án này.

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp thì cũng được giải quyết hỗ trợ về đất nông nghiệp (loại đất nông nghiệp trước khi chuyển đổi mục đích sử dụng) theo Phương án được phê duyệt nhưng không vượt quá 10.000m²/hộ. Đối với phần diện tích vượt hạn mức chỉ được tính hỗ trợ chi phí đầu tư vào đất còn lại theo Mục V, Chương II của Phương án này.

d) Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất có những loại giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được hỗ trợ theo quy định Điểm a, b, c Khoản 1 Mục này.

2. Hỗ trợ về đất đối với trường hợp quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP mà không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai, nhưng không có văn bản ngăn chặn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

a) Hiện trạng là đất nông nghiệp:

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang theo quy định tại Khoản 4 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được hỗ trợ về đất bằng 100% giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo Phương án được phê duyệt đối với phần diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá 10.000m²/hộ. Đối với phần diện tích vượt hạn mức chỉ được tính hỗ trợ chi phí đầu tư vào đất còn lại theo Mục V, Chương II của Phương án này.

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được hỗ trợ về đất bằng 100% giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo Phương án được phê duyệt đối với phần diện tích đất đang sử dụng thực tế nhưng không vượt quá 10.000m²/hộ; phần diện tích đất còn lại (nếu có) không tính hỗ trợ.

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được hỗ trợ về đất bằng 80% giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo Phương án được phê duyệt đối với phần diện tích đất đang sử dụng nhưng diện tích hỗ trợ không quá 10.000m²/hộ; phần diện tích đất còn lại (nếu có) không tính hỗ trợ.

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 không tính hỗ trợ.

b) Hiện trạng là đất ở:

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất vào mục đích đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì được hỗ trợ về đất bằng 40% đơn giá đất ở để tính bồi thường, diện tích hỗ trợ là diện tích đất ở thực tế sử dụng nhưng không

vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố; phần diện tích đất ở vượt hạn mức (nếu có) được hỗ trợ bằng 60% giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo Phương án được phê duyệt đối với phần diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá 10.000m²/hộ; phần diện tích đất còn lại (nếu có) không tính hỗ trợ.

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất vào mục đích đất ở từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì được hỗ trợ về đất bằng 30% đơn giá đất ở để tính bồi thường, diện tích hỗ trợ là diện tích đất ở thực tế sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định; phần diện tích đất ở vượt hạn mức (nếu có) được hỗ trợ bằng 50% giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo Phương án được phê duyệt đối với phần diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá 10.000m²/hộ; phần diện tích đất còn lại (nếu có) không tính hỗ trợ.

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất vào mục đích đất ở từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 không tính hỗ trợ.

c) Đối với đất có hiện trạng là công trình xây dựng để sản xuất, kinh doanh thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân có vi phạm pháp luật đất đai từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì chỉ được hỗ trợ chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại Mục V, Chương II của Phương án này.

3. Trường hợp đất có nguồn gốc là đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng đã lấn chiếm và tự chuyển mục đích sử dụng đất thì xử lý như sau:

a) Đối với các trường hợp đất lấn, chiếm có nguồn gốc là rạch nhánh, len lõi trong các khu dân cư, không thuộc danh mục quản lý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và việc san lấp không làm ảnh hưởng đến việc tiêu thoát nước của khu vực thì tính hỗ trợ theo diện chiếm dụng đất ở, đất nông nghiệp theo thời điểm sử dụng đất theo quy định tại Điểm a, b, c Khoản 2 Mục này.

b) Đối với các trường hợp lấn chiếm, san lấp rạch vẫn còn chức năng tiêu thoát nước thì buộc khôi phục lại rạch và chỉ xem xét hỗ trợ theo diện nhà ở, công trình xây dựng không hợp pháp trên kênh, sông, rạch tại Điểm b, Khoản 2, Mục III, Chương III của Phương án này.

4. Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp nhưng đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp phải xin phép theo quy định của pháp luật về đất đai; chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép, nhưng thực tế đã tự chuyển mục đích sử dụng làm nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 (quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) thì được tính hỗ trợ theo thời điểm sử dụng quy định tại Điểm a, Khoản 1, Mục này.

5. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhà, đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định hoặc bị giải tỏa nhiều lần, có hoàn cảnh khó khăn, không đủ điều kiện để tạo lập nơi ở mới thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân

quận xem xét, đề xuất biện pháp hỗ trợ cụ thể trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định.

CHƯƠNG III

BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VỀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Nguyên tắc bồi thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất (*Thực hiện theo Điều 88, 89 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 9 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP và điều 23 của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND*)

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 khi Nhà nước thu hồi đất phải tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới theo Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành tại Quyết định số 66/2012/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2012 và Công văn số 1963/SXD-KTXD ngày 02 tháng 02 năm 2016 của Sở Xây dựng về việc tính toán quy đổi suất vốn đầu tư phân xây dựng tại thời điểm năm 2016 của biểu giá chuẩn tại Quyết định số 66/2012/QĐ-UBND được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận chủ trương tại Công văn số 5257/UBND-ĐTMT ngày 04 tháng 9 năm 2015; Trường hợp tháo dỡ một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới theo Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành tại Quyết định số 66/2012/QĐ-UBND và Công văn số 1963/SXD-KTXD; Công văn số 5257/UBND-ĐTMT ngày 04 tháng 9 năm 2015 nêu trên. Trường hợp phần còn lại của nhà ở, công trình vẫn bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì bồi thường theo thiệt hại thực tế.

2. Khi Nhà nước thu hồi đất mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài phải ngừng sản xuất, kinh doanh mà có thiệt hại thì được bồi thường thiệt hại.

3. Đối với công trình khác gắn liền với đất đang sử dụng không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 Mục này thì mức bồi thường tính bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

4. Đơn giá xây dựng để tính bồi thường được áp dụng theo đơn giá xây dựng mới (suất vốn đầu tư) của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành tại Quyết định số 66/2012/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc ban hành biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư phân xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh và Công văn số 1963/SXD-KTXD ngày 02 tháng 02 năm 2016 của Sở Xây dựng về việc tính

toán quy đổi suất vốn đầu tư phân xây dựng tại thời điểm năm 2016 của biểu giá chuẩn tại Quyết định số 66/2012/QĐ-UBND được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận chủ trương tại Công văn số 5257/UBND-ĐTMT ngày 04 tháng 9 năm 2015 và một số đơn giá được **Hội đồng Bồi thường dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng khu vực Nghĩa trang Bình Hưng Hòa - giai đoạn 2, phường Bình Hưng Hòa A, quận Bình Tân thông qua tại Biên bản số 83/BB-HĐBT ngày 22 tháng 03 năm 2018.**

Trường hợp nhà, công trình, vật kiến trúc không có trong đơn giá xây dựng (suất vốn đầu tư), Hội đồng bồi thường dự án có trách nhiệm chủ trì liên hệ Sở Xây dựng với các Sở chuyên ngành liên quan để hướng dẫn thực hiện.

II. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường tài sản gắn liền với đất (Thực hiện theo Điều 92 Luật Đất đai năm 2013 và điều 24 của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND).

1. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp thu hồi đất quy định tại các Điểm a, b, d, đ, e, i Khoản 1 Điều 64 và các Điểm b, d Khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai năm 2013, như sau:

* Các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai (Điểm a, b, d, đ, e, i Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai 2013), bao gồm:

- Sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích mà tiếp tục vi phạm;

- Người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất;

- Đất không được chuyển nhượng, tặng cho theo quy định của Luật này mà nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho;

- Đất được Nhà nước giao để quản lý mà để bị lấn, chiếm;

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

- Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.

* Các trường hợp thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người (Điểm b, d Khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai năm 2013) bao gồm:

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

- Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn;

2. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập từ sau khi có Thông báo thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

3. Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình xây dựng khác không còn sử dụng.

III. Bồi thường, hỗ trợ nhà ở, công trình và vật kiến trúc khác thuộc sở hữu của các hộ gia đình, cá nhân (Thực hiện theo điều 25 của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND).

1. Về bồi thường:

a) Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ thì được tính bồi thường bằng 100% giá trị xây dựng theo Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành tại Khoản 4, Mục I, Chương III của phương án này.

b) Nhà ở, công trình xây dựng trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất ở theo quy định tại Mục III, Chương II của Phương án này và xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì được tính bồi thường bằng 100% giá trị xây dựng theo Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư xây dựng công trình tại Khoản 4, Mục I, Chương III của Phương án này.

c) Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần mà phần còn lại không còn sử dụng được thì bồi thường cho toàn bộ nhà, công trình; trường hợp nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần, nhưng vẫn tồn tại và sử dụng được phần còn lại thì bồi thường phần giá trị công trình bị phá dỡ và chi phí để sửa chữa, hoàn thiện như sau: nhà ở phải phá dỡ một phần, ranh giải tỏa cắt sàn và đà ở giữa hai cột chịu lực thì được tính bồi thường phần vật kiến trúc từ ranh giải tỏa vào đến cột chịu lực gần nhất của công trình kiến trúc phải phá dỡ; ngoài ra còn được hỗ trợ thêm 50% đơn giá xây dựng (theo đơn giá áp dụng cho công trình bị giải tỏa) nhân (x) với diện tích mặt dựng của công trình để sửa chữa, hoàn thiện.

2. Về hỗ trợ:

Việc hỗ trợ đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân giải quyết như sau:

a) Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân không đủ điều kiện bồi thường về đất ở nhưng được tính hỗ trợ theo quy định tại Mục XIV, Chương II của Phương án này, tùy theo thời điểm xây dựng, được hỗ trợ như sau:

- Trường hợp được hỗ trợ về đất theo quy định tại Điểm a, Khoản 1, Mục XIV, Chương II của Phương án và xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 được hỗ trợ bằng 80% giá trị xây dựng theo Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư

xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành tại Khoản 4, Mục I, Chương III của Phương án này.

- Trường hợp chỉ được hỗ trợ về đất theo quy định tại Điều b Khoản 2 Mục XIV Chương II của Phương án thì mức hỗ trợ tương ứng với mức hỗ trợ về thời điểm sử dụng đất, cụ thể:

+ Nhà ở, công trình xây dựng khác trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, được xét hỗ trợ bằng 70% giá trị xây dựng;

+ Nhà ở, công trình xây dựng khác trong thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 được xét hỗ trợ bằng 50% giá trị xây dựng;

+ Nhà ở, công trình xây dựng khác trong thời gian từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 được xét hỗ trợ bằng 30% giá trị xây dựng.

b) Hỗ trợ đối với nhà ở, công trình xây dựng không hợp pháp trên kênh, sông, rạch; kể cả nhà xây dựng một phần trên đất, một phần trên kênh rạch.

Đối với trường hợp chỉ được hỗ trợ về đất theo quy định tại Khoản 3, Mục XIV, Chương II của Phương án này thì Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Dự án lập Phương án theo Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành tại Khoản 4, Mục I, Chương III của Phương án này để giải quyết mức hỗ trợ di dời như sau:

- Đối với nhà ở, công trình xây dựng từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và phải di dời toàn bộ thì hỗ trợ bằng 70% giá trị xây dựng;

- Đối với nhà ở, công trình xây dựng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và phải di dời toàn bộ thì hỗ trợ bằng 50% giá trị xây dựng;

- Đối với nhà, công trình xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì hỗ trợ bằng 30% giá trị xây dựng.

- Diện tích xây dựng để tính hỗ trợ là diện tích sử dụng thực tế, nhưng không quá 100m²/hộ, phần còn lại (nếu có) không tính hỗ trợ.

c) Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 trở về sau không tính hỗ trợ.

3. Đối với nhà ở, công trình cấp phép tạm:

a) Nhà ở, công trình khác của hộ gia đình, cá nhân xây dựng được cấp phép xây dựng tạm theo quy định ban hành kèm theo Quyết định số 26/2017/QĐ-UBND (được quy định cụ thể tại điểm a khoản 1 điều 8 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 68/2010/QĐ-UBND ngày 14 tháng 9 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố) về giấy phép xây dựng tạm và Chủ đầu tư phải cam kết và thực hiện tháo dỡ không điều kiện nhà ở, công trình xây dựng khi Nhà nước triển khai thực hiện quy hoạch, có thời hạn trong kỳ quy

hoạch, nhưng khi chưa hết thời hạn quy hoạch mà thu hồi đất để thực hiện Dự án thì được hỗ trợ theo quy định sau:

- Đối với nhà được cấp giấy phép xây dựng tạm trên nền đất cũ (như hiện trạng cũ) hoặc đất có mục đích sử dụng là đất ở (đã được công nhận trước đó) thì hỗ trợ bằng 80% giá trị xây dựng theo Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư xây dựng công trình tại Khoản 4, Mục I, Chương III của Phương án này;

- Trường hợp, trong giấy phép xây dựng hoặc quy hoạch sử dụng đất không có thời hạn thực hiện quy hoạch thì được hỗ trợ bằng 80% giá trị xây dựng;

- Đối với nhà được cấp giấy phép xây dựng tạm trên các loại đất khác thì hỗ trợ bằng 60% giá trị xây dựng.

b) Trường hợp xây dựng tạm theo Quyết định số 26/2017/QĐ-UBND (được quy định cụ thể tại Điều 2, 3 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 21/2013/QĐ-UBND ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định chi tiết một số nội dung về cấp phép xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh thì xử lý về hỗ trợ đối với nhà ở và công trình xây dựng theo quy định của Quyết định số 21/2013/QĐ-UBND).

c) Trường hợp xây dựng có thời hạn theo Điều 2 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 26/2017/QĐ-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh thì xử lý về hỗ trợ đối với nhà ở và công trình xây dựng theo quy định của Quyết định số 26/2017/QĐ-UBND.

4. Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thương mại, dịch vụ, sản xuất phi nông nghiệp được hỗ trợ theo quy định tại Điểm b, Khoản 1, Mục XIV, Chương II mà có nhà xưởng, công trình, vật kiến trúc phục vụ cho mục đích kinh doanh thì bồi thường, hỗ trợ nhà xưởng theo quy định tại Điều 26 của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2015.

5. Nhà ở, công trình xây dựng khác theo quy định tại Khoản 1, 2, 3 Mục này sau khi kiểm đếm và xác nhận diện tích, hiện trạng sử dụng hoặc đã chi trả tiền thì chủ sử dụng tự tháo dỡ, bàn giao mặt bằng trống và được sử dụng toàn bộ vật liệu bị phá dỡ. Trường hợp chủ sử dụng không tự tổ chức tháo dỡ, bàn giao mặt bằng trống thì Hội đồng bồi thường của Dự án tổ chức tháo dỡ theo quy định và thu hồi vật liệu bị phá dỡ (nếu có) để thanh lý thu tiền nộp vào ngân sách Nhà nước.

IV, Bồi thường, hỗ trợ nhà, công trình và vật kiến trúc của các cơ quan, đơn vị Nhà nước và tổ chức khác đang sử dụng (Thực hiện theo điều 26 của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND).

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

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

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

- Trường hợp di dời toàn bộ thì tính bồi thường bằng 100% mức thiệt hại thực tế (mức thiệt hại thực tế được xác định bằng tỷ lệ phần trăm (%) chất lượng còn lại của nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc đó nhân (x) với diện tích sàn xây dựng, nhân (x) với đơn giá xây dựng mới theo Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành. Trường hợp mức thiệt hại thực tế của nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc được tính bồi thường thấp dưới 60% giá trị xây dựng mới thì được hỗ trợ thêm để tổng mức bồi thường, hỗ trợ bằng 60% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình đang sử dụng.

- Nhà, xưởng, công trình chỉ phá dỡ một phần, mà phần còn lại không còn sử dụng được thì tính bồi thường cho toàn bộ nhà, xưởng, công trình; nhà, xưởng, công trình chỉ phá dỡ một phần nhưng còn sử dụng lại được thì tính bồi thường phần giá trị nhà, xưởng, công trình bị phá dỡ theo quy định nêu trên và được hỗ trợ thêm chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của nhà, xưởng, công trình trước khi bị tháo dỡ. Mức chi phí hỗ trợ thêm này do Hội đồng bồi thường của Dự án xác định trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện quyết định, nhưng tổng mức bồi thường và hỗ trợ thêm không quá 100% giá trị xây dựng mới của phần nhà, xưởng, công trình bị phá dỡ.

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

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

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

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

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

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

a) Trường hợp khi xây dựng phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không vi phạm hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật và xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004:

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

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

b) Trường hợp khi xây dựng vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, vi phạm hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật và xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004:

- Nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc khác khi bị thu hồi có thể tháo dỡ và di chuyển lắp đặt lại thì hỗ trợ bằng 60% chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và hao hụt trong quá trình tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt do Hội đồng bồi thường của Dự án xác định trên cơ sở dự toán được lập theo quy định do tổ chức bị ảnh hưởng đề nghị.

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

c) Trường hợp nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc khác khi xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thông báo không được phép xây dựng hoặc xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau thì không được bồi thường, không được hỗ trợ, tổ chức có công trình xây dựng trái phép đó buộc phải tự tháo dỡ và tự chịu chi phí phá dỡ trong trường hợp cơ quan có thẩm quyền thực hiện phá dỡ.

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

a) Đối với các loại tài sản có trong Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành để tính bồi thường: Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Dự án tổ chức kiểm kê, điều tra hiện trạng, tính chất pháp lý, xác định khối lượng tài sản bị thiệt hại hoặc phải di dời và chi phí bồi thường, hỗ trợ về tài sản theo chính sách, Phương án bồi thường, hỗ trợ được duyệt theo quy định;

b) Đối với các loại tài sản mang tính chất chuyên ngành không có trong Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành: Giao Sở Xây dựng chịu trách nhiệm hướng dẫn thực hiện.

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

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

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

Trường hợp chi phí phá dỡ và xây dựng lại mới tương đương với chi phí bồi thường, hỗ trợ theo Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành thì tính bồi thường, hỗ trợ theo quy định và chi trả bằng tiền để tổ chức bị ảnh hưởng tự xây dựng lại tương ứng với hiện trạng kết cấu xây dựng cũ bị phá dỡ.

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

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

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

8. Các công trình xây dựng bị hư hỏng, phải phá dỡ xây dựng mới theo Dự án hay các công trình có nguy cơ sụp đổ trên địa bàn Thành phố, theo mọi

hình thức sở hữu theo quy định của pháp luật được thực hiện theo quy định tại Quyết định số [52/2005/QĐ-UB](#) ngày 30 tháng 3 năm 2005 và các văn bản điều chỉnh, bổ sung có liên quan của Ủy ban nhân dân Thành phố.

9. Toàn bộ số tiền bồi thường, hỗ trợ về nhà, xưởng, công trình xây dựng khác được chi trả trực tiếp cho đơn vị (trừ các trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 5 Điều này) để đầu tư tại cơ sở mới theo Dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

V. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi (Thực hiện theo Điều 90 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 27 của Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND).

1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với cây trồng thì việc bồi thường thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với cây hàng năm, mức bồi thường được tính bằng giá trị sản lượng của vụ thu hoạch. Giá trị sản lượng của vụ thu hoạch được tính theo năng suất của vụ cao nhất trong 03 năm trước liền kề của cây trồng chính tại địa phương và giá trung bình tại thời điểm thu hồi đất;

b) Đối với cây lâu năm, mức bồi thường được tính bằng giá trị hiện có của vườn cây theo giá ở địa phương tại thời điểm thu hồi đất mà không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất;

c) Đối với cây trồng chưa thu hoạch nhưng có thể di chuyển đến địa điểm khác thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại thực tế do phải di chuyển, phải trồng lại;

d) Đối với cây rừng trồng bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước, cây rừng tự nhiên giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trồng, quản lý, chăm sóc, bảo vệ thì bồi thường theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây; tiền bồi thường được phân chia cho người quản lý, chăm sóc, bảo vệ theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

Giá trị cây trồng, hoa màu các loại được tính theo Biểu giá cây trồng, hoa màu do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành tại Quyết định số 02/2015/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2015.

2. Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với vật nuôi là thủy sản thì việc bồi thường thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với vật nuôi là thủy sản mà tại thời điểm thu hồi đất đã đến thời kỳ thu hoạch thì không phải bồi thường;

b) Đối với vật nuôi là thủy sản mà tại thời điểm thu hồi đất chưa đến thời kỳ thu hoạch thì được bồi thường thiệt hại thực tế do phải thu hoạch sớm; trường hợp có thể di chuyển được thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại do di chuyển gây ra nhưng mức bồi thường tối đa không vượt quá 30% tổng giá trị bồi thường đối với vật nuôi.

VI. Bồi thường, hỗ trợ chi phí di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất (Thực hiện theo Điều 91 Luật Đất đai năm 2013, Điều 23 Nghị định số

47/2014/NĐ-CP và Điều 28 của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND).

1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển tài sản thì được Nhà nước bồi thường chi phí tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt; trường hợp phải di chuyển hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất còn được bồi thường đối với thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt.

2. Mức bồi thường cụ thể như sau:

a) Đối với nhà, công trình xây dựng dạng lắp ghép thì được bồi thường chi phí tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt, chi phí hao hụt trong quá trình tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt bằng 30% đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương;

b) Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc đang sử dụng đất hợp pháp khi Nhà nước thu hồi mà phải di chuyển cơ sở sản xuất, kinh doanh thì được hỗ trợ chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt lại hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất; Chủ đầu tư hoặc tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập dự toán hoặc thuê đơn vị tư vấn lập dự toán chi phí di dời, lắp đặt, xây dựng lại và trình Chủ tịch Hội đồng bồi thường của Dự án phê duyệt để làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ; Chi phí thuê tư vấn được tính vào kinh phí phục vụ công tác bồi thường của Dự án (kinh phí 2%).

3. Đối với nhà, công trình xây dựng không thuộc đối tượng quy định tại Điểm a, Khoản 2 Điều này khi di chuyển khỏi chỗ ở cũ đến chỗ ở mới thì được bồi thường chi phí di chuyển như sau:

a) Đối với hộ gia đình, cá nhân di chuyển chỗ ở cũ đến chỗ ở mới hoặc phải tháo dỡ toàn bộ nhà ở thì được bồi thường 6.000.000 đồng/hộ. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có các loại giấy tờ chứng minh được chuyển đến cư trú tại các tỉnh, thành phố khác thì được bồi thường di chuyển 10.000.000 đồng/hộ.

b) Hộ gia đình, cá nhân đang thuê nhà ở không phải là nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ chi phí di chuyển tài sản. Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận căn cứ vào tình hình thực tế để quyết định mức hỗ trợ cho phù hợp, nhưng không vượt quá mức hỗ trợ theo quy định tại Điểm a Khoản này.

4. Người bị thu hồi đất ở đủ điều kiện bố trí tái định cư hoặc tháo dỡ toàn bộ nhà, trong thời gian chờ (bố trí vào khu tái định cư hoặc xây dựng nhà ở mới) được bố trí vào nhà ở tạm hoặc hỗ trợ tiền thuê nhà ở; thời gian và mức hỗ trợ cụ thể theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố.

VII. Bồi thường tài sản khác (công trình hạ tầng kỹ thuật) thực hiện theo Điều 29 của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND.

1. Về nguyên tắc bồi thường:

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

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

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

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

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

2. Bố cục, nội dung Phương án bồi thường, hỗ trợ:

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

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

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

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

- (2) là chi phí di dời tạm nếu có.

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

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

3. Về tổ chức thực hiện:

a) Chủ đầu tư Dự án chịu trách nhiệm:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Sở Giao thông vận tải: thẩm định và phê duyệt đối với công trình giao thông và công trình cấp, thoát nước, chiếu sáng đô thị;

- Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn: thẩm định và phê duyệt đối với công trình thủy lợi, đê điều, nông - lâm - ngư - nghiệp;

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

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

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

4. Đối với các hạng mục di dời lưới điện thuộc các Dự án chính có tính chất cấp bách hoặc các Dự án có yêu cầu phối hợp triển khai đồng bộ, lưới điện và trạm biến áp của các doanh nghiệp và các hạng mục di dời, nâng cao lưới điện cao thế, chủ đầu tư của các Dự án chính có trách nhiệm thực hiện theo hình thức di dời - tái lập. Sau khi di dời - tái lập lưới điện, chủ đầu tư của các Dự án chính có trách nhiệm bàn giao cho ngành điện và yêu cầu ngành điện trích khấu hao hoàn trả ngân sách Thành phố phân giá trị chênh lệch giữa lưới điện di dời - tái lập và lưới điện hiện trạng theo quy định (trừ lưới điện và trạm biến áp của các doanh nghiệp và lưới điện cao thế).

5. Phí thẩm định hồ sơ bồi thường: được lấy bằng phí thẩm định hoặc thẩm tra thiết kế công trình xây dựng theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.

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

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

b) Các loại điện kế chính một (01) pha và ba (03) pha:

Thực hiện theo Công văn số 136/EVNHCDCM-KD ngày 10 tháng 01 năm 2018 của Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hồ Chí Minh về việc thực hiện thu phí khách hàng đối với dịch vụ yêu cầu “thay đổi vị trí đối với thiết bị đo đếm” và công văn số 1172/PCBP-DVKH ngày 9 tháng 5 năm 2018 của Công ty điện lực Bình Phú trong đó có nêu: *“bắt đầu từ ngày 15/01/2018 Công ty Điện lực Bình Phú thực hiện thu phí đối với các khách hàng có yêu cầu di dời hệ thống đo đếm, chi tiết bảng chiết tính sẽ được lập sau khi nhân viên khảo sát thực tế và phụ thuộc vào hiện trạng thực tế...khi có nhu cầu thực hiện điện kế bồi thường, giải phóng mặt bằng quý ban lập danh sách và thời gian dự kiến di dời để công ty Điện lực Bình Phú lập bảng chiết tính chi tiết”*.

c) Đồng hồ nước (thuê bao): Thực hiện theo Công văn số 5398/CNCL ngày 23 tháng 7 năm 2015 của Công ty Cổ phần cấp nước Chợ Lớn về việc chi phí bồi thường đồng hồ nước quận Bình Tân, cụ thể như sau:

- Trường hợp gắn mới đồng hồ nước:

+ Đối với đường nhựa 1,2 mét, lề Tôrrazio 3 mét, trong nhà 1 mét: 5.671.313 đồng. Làm tròn: 5.672.000 đồng.

+ Đối với đường nhựa 1,0m, lề bê tông xi măng 3 mét, trong nhà 1 mét: 4.403.272 đồng. Làm tròn: 4.404.000 đồng.

+ Đối với lề Tôrrazio 4 mét, trong nhà 1 mét: 4.538.637 đồng. Làm tròn: 4.539.000 đồng.

+ Đối với hẻm bê tông xi măng 4 mét, trong nhà 1 mét: 4.135.187 đồng. Làm tròn: 4.136.000 đồng.

- Trường hợp di dời đồng hồ nước hiện hữu cho từng chiều dài ống nhánh (không tính chi phí tái lập):

STT	ỐNG NHỰA	SỐ TIỀN (đồng)
1	1M	880.075
2	2M	1.104.880
3	3M	1.329.689
4	4M	1.554.495
5	5M	1.779.304
6	6M	2.004.108
7	7M	2.228.916
8	8M	2.453.722
9	9M	2.678.531
10	10M	2.903.337
11	11M	3.128.145
12	12M	3.352.943
13	13M	3.577.752
14	14M	3.802.556
15	15M	4.027.365
16	16M	4.252.170
17	17M	4.476.979

18	18M	4.701.784
19	19M	4.926.593
20	20M	5.151.400

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

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

đ) Giếng nước khoan, giếng nước đào thủ công:

- Sâu dưới 30m: 1.500.000 đồng/giếng.
- Sâu từ 30m đến 50m: 3.000.000 đồng/giếng.
- Sâu trên 50m: 5.000.000 đồng/giếng.
- Giếng nước đào thủ công: 80.000 đồng/mét sâu

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

VIII. Về bồi thường, hỗ trợ bốc mộ, di chuyển, chi phí cải táng. (Thực hiện theo quy định hiện hành và Điều 18 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP; Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố)

1. Việc bồi thường chi phí đào, bốc, di chuyển và các chi phí hợp lý khác có liên quan trực tiếp, theo quy định sau:

a. Ủy ban nhân dân quận- huyện căn cứ vào quy hoạch tại địa phương để bố trí địa điểm an táng theo quy định. Ngoài ra, hộ gia đình di chuyển mồ mã về khu đất do Nhà nước bố trí còn được bồi thường chi phí như sau:

Bồi thường, hỗ trợ chi phí đào, bốc, di chuyển mồ mã:

- Mộ đất: 5.000.000 đồng/mộ;
- Mộ xây thường, đá ong: 6.000.000 đồng/mộ;
- Mộ xây bán kiên cố: 8.000.000 đồng/mộ;
- Mộ xây kiên cố: 10.000.000 đồng/mộ;
- Mộ cốt cải táng: 4.000.000 đồng/mộ.

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

2. Trường hợp không có quỹ đất để an táng hoặc gia đình tự lo đất di chuyển mồ mã thì ngoài phần bồi thường di chuyển theo Khoản 1 Điều này, hộ

gia đình được hỗ trợ thêm chi phí về đất đai là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng)/mộ.

3. Hỗ trợ về đất và chi phí cải táng:

Đối với mộ chôn phân tán trong đất khuôn viên của hộ gia đình và mộ chôn tập trung trong nghĩa địa của dòng họ, gia tộc thì tính hỗ trợ về đất như sau:

a) Đối với phần đất mộ nằm trong khuôn viên nhà ở thì được tính hỗ trợ bằng 60% đơn giá đất ở để tính bồi thường.

b) Đối với mộ chôn trên các loại đất khác thì hỗ trợ bằng 30% đơn giá đất ở để tính bồi thường.

Diện tích hỗ trợ là diện tích thực tế nhưng không vượt quá 4m²/mộ, ngoài ra, còn được hỗ trợ thêm chi phí cải táng theo quy định.

4. Đối với mộ không xác định được thân nhân thì Hội đồng bồi thường của Dự án Hợp đồng với cơ sở mai táng tổ chức bốc mộ, cải táng (sau thời hạn đã Thông báo bốc mộ) theo chi phí thực tế và quản lý tro cốt theo quy định.

CHƯƠNG IV CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ

I. Hỗ trợ suất tái định cư tối thiểu đối với trường hợp thu hồi đất ở mà phải di chuyển chỗ ở (Thực hiện theo Điều 27 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP và Điều 33 của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND).

Việc hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đủ điều kiện bồi thường về đất ở mà phải di chuyển chỗ ở được thực hiện như sau:

1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận đất ở, nhà ở tái định cư mà số tiền được bồi thường về đất nhỏ hơn giá trị một suất tái định cư tối thiểu thì được hỗ trợ khoản chênh lệch giữa giá trị suất tái định cư tối thiểu và số tiền được bồi thường về đất.

2. Trường hợp được hỗ trợ tại Khoản 1, Mục này mà tự lo chỗ ở thì được hỗ trợ số tiền bằng khoản chênh lệch giữa giá trị suất tái định cư tối thiểu và số tiền được bồi thường về đất.

II. Hỗ trợ chi phí di chuyển chỗ ở khi thu hồi đất đối với gia đình chính sách (thực hiện theo Điều 35 của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND).

Hộ gia đình chính sách có Giấy chứng nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ như sau:

1. Bà Mẹ Việt Nam Anh hùng, Anh hùng Lực lượng Vũ trang nhân dân, Anh hùng Lao động: 6.000.000 đồng/hộ.

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

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

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

III. Mức thưởng cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chấp hành tốt việc di dời (thực hiện theo Điều 37 của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND).

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chấp hành bàn giao mặt bằng trước và đúng thời hạn theo quy định sẽ được thưởng bằng tiền như sau:

1. Trường hợp bị thu hồi toàn bộ:

a) Đối với tổ chức (không tính thưởng đối với các cơ quan Nhà nước và đơn vị hành chính sự nghiệp): Được thưởng 10.000đ/m² đất có xây dựng nhà xưởng, nhà làm việc bị thu hồi, nhưng tối đa không quá 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng/tổ chức và tối thiểu không thấp hơn 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng/tổ chức.

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi nhà ở, đất ở: 15.000.000 đồng/lần;

c) Đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất nông nghiệp: tính bằng 50% theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Mục này.

2. Trường hợp bị thu hồi một phần:

a) Đối với tổ chức: tính bằng 50% theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Mục này.

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi nhà ở, đất ở: tính bằng 50% theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Mục này.

c) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi một phần đất nông nghiệp: tính bằng 50% theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Mục này.

3. Đối với trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi nhiều loại đất trong cùng Dự án thì được thưởng mức cao nhất trong các mức quy định tại Khoản 1 và 2 Mục này.

4. Các trường hợp thưởng theo quy định tại các Khoản 1 và 2 Mục này chỉ áp dụng cho việc di chuyển và bàn giao mặt bằng trước và đúng tiến độ quy định.

CHƯƠNG V
DỰ TOÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ

Đvt: đồng

STT	Nội dung bồi thường, hỗ trợ	Đvt	Số lượng	Thành tiền
I	Chi phí bồi thường, hỗ trợ:			512.136.488.634
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ về đất:			176.533.336.680
1.1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ về đất ở	m ²	951,70	14.600.981.400
1.2	Chi phí bồi thường, hỗ trợ về đất nghĩa địa	m ²	34.515,60	161.932.355.280
2	Chi phí bồi thường, hỗ trợ về nhà ở, vật kiến trúc	m ²	1.172,41	6.529.151.954
3	Chi phí hỗ trợ khác:			329.074.000.000
3.1	Chi phí đào, bốc, di chuyển mộ và hỗ trợ cải táng	Mộ	17.870	328.939.000.000
3.2	Chi phí khen thưởng	Hộ	9,00	135.000.000
II.	Chi phí phục vụ công tác bồi thường.		2% x I	10.242.729.773
1	Chi phí thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ			20.000.000
2	Chi phí hoạt động của Hội đồng bồi thường dự án:			10.222.729.773
III	Mức chi phí cưỡng chế, điều tra hiện trạng, đo đạc, kiểm đếm, cưỡng chế thu hồi đất		10% x II	1.024.272.977
IV	Dự phòng phí			47.694.268.921
V	Tổng cộng chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư		(I + II + III + IV)	571.097.760.305

Tổng cộng tiền bằng chữ: Năm trăm bảy mươi một tỷ không trăm chín mươi bảy triệu bảy trăm sáu mươi ngàn ba trăm linh năm đồng.

Ghi chú: Mức dự toán này được tạm tính theo số liệu điều tra sơ bộ hiện trạng. Do đó chi phí bồi thường, hỗ trợ có thể thay đổi tùy thuộc vào số lượng mộ thực tế, tình trạng pháp lý về sử dụng đất, nhà của từng hộ theo quy định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định tại Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15/5/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành.

CHƯƠNG VII

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

I. Hội đồng Bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án tổ chức phổ biến, giải thích, hướng dẫn thực hiện cụ thể phương án bồi thường, hỗ trợ này đến các đối tượng bị thu hồi đất trong khu vực quy hoạch xây dựng công trình biết để thực hiện. Các trường hợp vướng mắc, phát sinh ngoài thẩm quyền giải quyết của Hội đồng Bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án và của Ủy ban nhân dân quận Bình Tân thì kịp thời báo cáo, đề xuất cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết định.

II. Những trường hợp không quy định tại phương án bồi thường, hỗ trợ này thì áp dụng tương tự theo quy định tại Luật Đất đai 2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính Phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính Phủ; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP và Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và các văn bản bổ sung có liên quan để xem xét, giải quyết.

III. Xử lý tiền bồi thường, hỗ trợ trong trường hợp có phát sinh tranh chấp, khiếu nại.

Trường hợp người có đất bị thu hồi không nhận tiền bồi thường hỗ trợ theo Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt hoặc 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 theo quy định.

Trong khi chờ giải quyết tranh chấp và khiếu nại thì người bị thu hồi đất vẫn phải chấp hành di chuyển, giải phóng mặt bằng và giao đất đúng kế hoạch được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định./.

Nơi nhận:

- TTUB: CT-PCT;
- Thành viên HĐBT dự án;
- Phòng: QLĐT, TNMT, TC-KH;
- Ban BTGPMB quận;
- UBND phường BHH.A;
- Lưu: VT-TH.

**TM. HỘI ĐỒNG
CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN
Nguyễn Minh Nhựt**