

THÔNG TƯ

QUY ĐỊNH CHI TIẾT VỀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT, GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT

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

Căn cứ Nghị định số 25/2008/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

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

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

Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất như sau:

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất tại các Nghị định sau:

1. Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (sau đây gọi là Nghị định số 197/2004/NĐ-CP);
2. Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần (sau đây gọi là Nghị định số 17/2006/NĐ-CP);
3. Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 84/2007/NĐ-CP);
4. Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (sau đây gọi là Nghị định số 69/2009/NĐ-CP).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường, kế hoạch và đầu tư, xây dựng, tài chính và các cơ quan khác có liên quan; cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn.
2. Tổ chức, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, hộ gia đình, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đang sử dụng đất bị Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế (sau đây gọi chung là người bị thu hồi đất).
3. Tổ chức, cá nhân thực hiện dự án đầu tư; tổ chức và cá nhân khác có liên quan.

Chương II

BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ

Mục 1. BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT

Điều 3. Điều kiện để được bồi thường về đất

Điều kiện để người đang sử dụng đất được bồi thường về đất thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10 và 11 Điều 8 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và các Điều 44, 45 và 46 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP. Một số điểm tại khoản 3 Điều 8 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP được quy định cụ thể như sau:

1. Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng, cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất và giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất quy định tại điểm c khoản 3 Điều 8 bao gồm:

- a) Giấy tờ thừa kế theo quy định của pháp luật;
- b) Giấy tờ tặng, cho nhà đất có công chứng hoặc xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) tại thời điểm tặng, cho;
- c) Giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất của cơ quan, tổ chức giao nhà.

2. Giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở, mua nhà ở gắn liền với đất ở quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 8, trường hợp này phải bảo đảm các điều kiện sau:

a) Nhà thanh lý, hóa giá, nhà bán phải thuộc sở hữu nhà nước. Nhà thuộc sở hữu nhà nước gồm: nhà ở tiếp quản từ chế độ cũ, nhà vô chủ, nhà vắng chủ đã được xác lập sở hữu nhà nước; nhà ở tạo lập do ngân sách nhà nước đầu tư; nhà ở được tạo lập bằng tiền có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; nhà ở được tạo lập bằng tiền theo phương thức nhà nước và nhân dân cùng làm; các nhà ở khác thuộc sở hữu nhà nước.

b) Nhà được cơ quan, đơn vị hành chính sự nghiệp, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân, tổ chức đoàn thể của Nhà nước và doanh nghiệp nhà nước thanh lý, hoá giá nhà ở, bán nhà ở gắn liền với đất ở thuộc sở hữu nhà nước trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 hoặc giấy tờ bán nhà ở do tổ chức chuyên quản nhà ở bán theo quy định tại Nghị định số 61-CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở.

3. Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người đang sử dụng đất quy định tại điểm e khoản 3 Điều 8 bao gồm:

- a) Bảng khoán điền thổ;
- b) Văn tự đoạn mãi bất động sản (gồm nhà ở và đất ở) có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ;
- c) Văn tự mua bán nhà ở, tặng cho nhà ở, đổi nhà ở, thừa kế nhà ở mà gắn liền với đất ở có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ;
- d) Bản di chúc hoặc giấy thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở được cơ quan thuộc chế độ cũ chứng nhận;
- đ) Giấy phép cho xây cất nhà ở hoặc giấy phép hợp thức hóa kiến trúc của cơ quan thuộc chế độ cũ cấp;
- e) Bản án của cơ quan Tòa án của chế độ cũ đã có hiệu lực thi hành;

g) Các loại giấy tờ khác chứng minh việc tạo lập nhà ở, đất ở nay được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất ở (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) công nhận.

Điều 4. Khấu trừ nghĩa vụ tài chính về đất đai chưa thực hiện

Việc khấu trừ nghĩa vụ tài chính về đất đai chưa thực hiện vào tiền bồi thường, hỗ trợ tại khoản 3 Điều 14 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP được quy định cụ thể như sau:

1. Người được bồi thường, hỗ trợ nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với diện tích đất bị thu hồi thì phải khấu trừ vào tiền bồi thường, hỗ trợ (không khấu trừ vào tiền bồi thường tài sản; tiền hỗ trợ di chuyển, hỗ trợ tái định cư, hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm).

2. Nghĩa vụ tài chính về đất đai khấu trừ vào tiền bồi thường, hỗ trợ bao gồm: tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với đất do Nhà nước cho thuê, thuê chuyên quyền sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyên quyền sử dụng đất, tiền thu từ xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai, tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai, phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai.

Điều 5. Giá đất để tính bồi thường và chi phí đầu tư vào đất còn lại

1. Giá đất để tính bồi thường quy định tại Điều 11 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP là giá đất theo mục đích đang sử dụng của loại đất bị thu hồi, được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và công bố vào ngày 01 tháng 01 hàng năm.

Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cho cơ quan chức năng xác định lại giá đất cụ thể để quyết định giá đất tính bồi thường cho phù hợp và không bị giới hạn bởi quy định về khung giá các loại đất.

2. Chi phí đầu tư vào đất còn lại quy định tại khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP là các chi phí thực tế hợp lý mà người sử dụng đất đã đầu tư vào đất để sử dụng theo mục đích được phép sử dụng mà đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất còn chưa thu hồi được. Các khoản chi phí đầu tư vào đất phải có đầy đủ hồ sơ, chứng từ, thực tế chứng minh. Chi phí đầu tư vào đất còn lại được xác định bằng (=) tổng chi phí thực tế hợp lý tính thành tiền đã đầu tư vào đất trừ (-) đi số tiền đầu tư phân bổ cho thời gian đã sử dụng đất. Các khoản chi phí đầu tư vào đất còn lại gồm:

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

b) Các khoản chi phí san lấp mặt bằng, chi phí tôn tạo đất được giao, được thuê và phù hợp với mục đích sử dụng đất. Trường hợp thu hồi đất mà đã được bồi thường về đất thì không được bồi thường chi phí san lấp mặt bằng, chi phí tôn tạo đất;

c) Các khoản chi phí khác có liên quan.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định việc xác định khoản chi phí đầu tư vào đất còn lại đối với các trường hợp không có hồ sơ, chứng từ về chi phí đã đầu tư vào đất cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

Điều 6. Bồi thường đối với đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

Bồi thường đối với đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân thực hiện theo quy định tại Điều 16 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP, một số nội dung được quy định cụ thể như sau:

1. Đất nông nghiệp được bồi thường gồm: đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối và đất nông nghiệp khác.

2. Đối với đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt quy hoạch rừng phòng hộ, rừng đặc dụng mà các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nhận khoán nuôi tái sinh rừng, chăm sóc, bảo vệ rừng hoặc trồng rừng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước theo hợp đồng khoán thì khi Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất, chỉ được bồi thường về cây trồng trên đất. Mức bồi thường tương đương với mức phân chia

sản phẩm theo quy định tại Thông tư liên tịch số 80/2003/TTLT/BNN-BTC ngày 03 tháng 9 năm 2003 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Quyết định số 178/2001/QĐ-TTg ngày 12 tháng 11 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ về quyền hưởng lợi, nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân được giao, được thuê, nhận khoán rừng và đất lâm nghiệp.

Điều 7. Bồi thường đối với đất ở

1. Người bị thu hồi đất ở được bồi thường bằng việc giao đất ở mới hoặc bằng nhà ở tái định cư hoặc bằng tiền theo giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm có quyết định thu hồi đất.

Việc bồi thường bằng đất ở, nhà ở tái định cư được thực hiện khi người bị thu hồi đất ở thuộc các trường hợp quy định tại Điều 18 của Thông tư này.

2. Bồi thường đất ở đối với những người đang đồng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 15 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP khi Nhà nước thu hồi đất mà giấy tờ về đất không xác định được diện tích đất thuộc quyền sử dụng riêng của từng tổ chức, từng hộ gia đình, cá nhân thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hướng dẫn việc tiếp nhận và phân chia tiền bồi thường về đất.

Điều 8. Bồi thường đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ an toàn

Bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất trong trường hợp Nhà nước không thu hồi đất quy định tại khoản 2 Điều 16 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP được quy định cụ thể như sau:

1. Trường hợp làm thay đổi mục đích sử dụng đất:

a) Làm thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất ở sang đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, từ đất ở sang đất nông nghiệp thì tiền bồi thường bằng (=) chênh lệch giữa giá đất ở với giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở), giữa giá đất ở với giá đất nông nghiệp nhân (x) với diện tích bị thay đổi mục đích sử dụng;

b) Làm thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) sang đất nông nghiệp thì tiền bồi thường bằng (=) chênh lệch giữa giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) với giá đất nông nghiệp nhân (x) với diện tích bị thay đổi mục đích sử dụng.

2. Trường hợp không làm thay đổi mục đích sử dụng đất (nhà ở, công trình đủ điều kiện tồn tại trong hành lang bảo vệ an toàn của công trình) nhưng làm hạn chế khả năng sử dụng thì được bồi thường bằng tiền theo mức thiệt hại thực tế. Mức bồi thường cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

3. Khi hành lang bảo vệ an toàn công trình chiếm dụng khoảng không trên 70% diện tích đất sử dụng có nhà ở, công trình của một chủ sử dụng đất thì phần diện tích đất còn lại cũng được bồi thường theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

Điều 9. Xử lý các trường hợp tổ chức bị thu hồi đất nhưng không được bồi thường quy định tại Điều 17 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP

Các tổ chức là cơ quan, đơn vị hành chính sự nghiệp của Nhà nước, công ty có 100% vốn nhà nước được Nhà nước cho thuê đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì khi Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất, nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại khoản 2 Điều 5 của Thông tư này nếu chi phí đầu tư đó không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước. Trường hợp phải di chuyển đến địa điểm mới thì được hỗ trợ bằng tiền để thực hiện dự án đầu tư tại địa điểm mới được cấp có thẩm quyền phê duyệt; mức hỗ trợ tối đa tương đương với mức bồi thường cho diện tích đất tại địa điểm bị thu hồi.

Tổ chức bị thu hồi đất được sử dụng số tiền này để chi trả tiền bồi thường và đầu tư tại địa điểm mới theo dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Nếu số tiền này không sử dụng hết cho dự án đầu tư tại địa điểm mới thì phải nộp số tiền còn lại vào ngân sách nhà nước theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước.

Mục 2. BỒI THƯỜNG VỀ TÀI SẢN

Điều 10. Xử lý các trường hợp bồi thường, hỗ trợ cụ thể về nhà, công trình

Xử lý các trường hợp bồi thường, hỗ trợ cụ thể về nhà, công trình quy định tại Điều 20 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP được quy định cụ thể như sau:

1. Nhà, công trình khác được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được bồi thường theo quy định tại Điều 24 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP.
2. Nhà, công trình khác không được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất và xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì được bồi thường theo quy định tại Điều 24 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP; nếu xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau, xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì không được bồi thường. Trong trường hợp đặc biệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét hỗ trợ từng trường hợp cụ thể cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

Điều 11. Bồi thường, hỗ trợ nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

Bồi thường, hỗ trợ nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thực hiện theo quy định tại Điều 21 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và được quy định cụ thể như sau:

1. Khoản 1 Điều 21 quy định về phân diện tích nhà ở thuộc sở hữu nhà nước tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp được coi là hợp pháp khi được cơ quan ra quyết định phân nhà hoặc cơ quan quản lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước tại địa phương cho phép.
2. Khoản 2 Điều 21 quy định về người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước bị phá dỡ được thuê nhà tại nơi tái định cư; trường hợp không có nhà tái định cư để bố trí thì được hỗ trợ bằng tiền để tự lo chỗ ở mới, mức hỗ trợ bằng 60% trị giá đất và 60% trị giá nhà đang thuê; trường hợp có nhà tái định cư để bố trí mà người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước không có nhu cầu thuê thì không được hỗ trợ bằng tiền.

Điều 12. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi

Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi thực hiện theo quy định tại Điều 24 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và được quy định cụ thể như sau:

1. Mức bồi thường đối với cây hàng năm bằng giá trị sản lượng thu hoạch của một (01) vụ thu hoạch. Giá trị sản lượng của một (01) vụ thu hoạch được tính theo năng suất cao nhất trong ba (03) năm trước liền kề của cây trồng chính tại địa phương theo thời giá trung bình của nông sản cùng loại ở địa phương tại thời điểm thu hồi đất.
2. Cây lâu năm bao gồm cây công nghiệp, cây ăn quả, cây lấy gỗ, lấy lá, cây rừng quy định tại khoản 1 Điều 2 của Nghị định số 74-CP ngày 25 tháng 10 năm 1993 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Thuế sử dụng đất nông nghiệp, khi Nhà nước thu hồi được bồi thường theo giá trị hiện có của vườn cây, giá trị này không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất. Giá trị hiện có của vườn cây lâu năm để tính bồi thường được xác định như sau:
 - a) Cây trồng đang ở chu kỳ đầu tư hoặc đang ở thời gian xây dựng cơ bản thì giá trị hiện có của vườn cây là toàn bộ chi phí đầu tư ban đầu và chi phí chăm sóc đến thời điểm thu hồi đất tính thành tiền theo thời giá tại thị trường địa phương;
 - b) Cây lâu năm là loại thu hoạch một lần (cây lấy gỗ) đang ở trong thời kỳ thu hoạch thì giá trị hiện có của vườn cây được tính bồi thường bằng (=) số lượng từng loại cây trồng nhân (x) với giá bán một (01) cây tương ứng cùng loại, cùng độ tuổi, cùng kích thước hoặc có cùng khả năng cho sản phẩm ở thị trường địa phương tại thời điểm bồi thường trừ (-) đi giá trị thu hồi (nếu có);

c) Cây lâu năm là loại thu hoạch nhiều lần (ví dụ như cây ăn quả, cây lấy dầu, nhựa...) đang ở trong thời kỳ thu hoạch thì giá trị hiện có của vườn cây được tính bồi thường là giá bán vườn cây ở thị trường địa phương tại thời điểm bồi thường trừ (-) đi giá trị thu hồi (nếu có);

d) Cây lâu năm đã đến thời hạn thanh lý thì chỉ bồi thường chi phí chặt hạ cho chủ sở hữu vườn cây.

Chi phí đầu tư ban đầu, chi phí chăm sóc, chi phí chặt hạ quy định tại khoản này được tính thành tiền theo mức chi phí trung bình tại địa phương do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể đối với từng loại cây.

3. Đối với cây trồng và lâm sản phụ trồng trên diện tích đất lâm nghiệp do Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân để trồng, khoanh nuôi, bảo vệ, tái sinh rừng, mà khi giao là đất trống, đồi núi trọc, hộ gia đình, cá nhân tự bỏ vốn đầu tư trồng rừng thì được bồi thường theo giá bán cây rừng chặt hạ tại cửa rừng cùng loại ở địa phương tại thời điểm có quyết định thu hồi đất trừ (-) đi giá trị thu hồi (nếu có).

Điều 13. Xử lý tiền bồi thường đối với tài sản thuộc sở hữu nhà nước

Việc sử dụng tiền bồi thường đối với tài sản thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Điều 25 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP được quy định cụ thể như sau:

Tổ chức bị thu hồi đất có tài sản được Nhà nước giao quản lý, sử dụng bị thiệt hại và phải di dời đến địa điểm mới thì được sử dụng tiền bồi thường tài sản để đầu tư tại địa điểm mới theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Số tiền bồi thường tài sản này do người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất chi trả; nếu không sử dụng hết thì số tiền còn lại được nộp vào ngân sách nhà nước.

MỤC 3. CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ

Điều 14. Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất

Đối tượng, diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng để xác định hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất quy định tại Điều 20 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP được quy định cụ thể như sau:

1. Đối tượng được hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp và được xác định như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất nông nghiệp, lâm nghiệp khi thực hiện Nghị định số 64-CP ngày 27 tháng 9 năm 1993 của Chính phủ ban hành Bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp; Nghị định số 2-CP ngày 15 tháng 01 năm 1994 của Chính phủ ban hành Bản quy định về việc giao đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp; Nghị định số 85/1999/NĐ-CP ngày 28 tháng 8 năm 1999 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp và bổ sung việc giao đất làm muối cho hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài; Nghị định số 163/1999/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 1999 của Chính phủ về việc giao đất, cho thuê đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài vào mục đích lâm nghiệp; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

b) Nhân khẩu nông nghiệp trong hộ gia đình quy định tại điểm a khoản này nhưng phát sinh sau thời điểm giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình đó;

c) Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng đủ điều kiện được giao đất nông nghiệp theo quy định tại điểm a khoản này nhưng chưa được giao đất nông nghiệp và đang sử dụng đất nông nghiệp do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho, khai hoang theo quy định của pháp luật, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi xác nhận là đang trực tiếp sản xuất trên đất nông nghiệp đó.

2. Diện tích đất nông nghiệp mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng quy định tại khoản 1 Điều 20 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP gồm diện tích đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất được giao để trồng rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác và được xác định như sau:

- a) Đối với đất nông nghiệp đã có giấy tờ về quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai) thì xác định diện tích đất ghi trên giấy tờ đó;
- b) Đối với đất nông nghiệp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng được thể hiện trong phương án giao đất nông nghiệp khi thực hiện quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì diện tích đất nông nghiệp được xác định theo phương án đó;
- c) Đối với đất nông nghiệp không có giấy tờ, phương án giao đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì xác định theo hiện trạng thực tế đang sử dụng.

3. Khi Nhà nước thu hồi đất của tổ chức kinh tế, hộ sản xuất kinh doanh có đăng ký kinh doanh mà bị ngừng sản xuất kinh doanh thì được hỗ trợ tối đa bằng 30% một (01) năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của ba (03) năm liền kề trước đó. Thu nhập sau thuế được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính đã được kiểm toán hoặc được cơ quan thuế chấp thuận; trường hợp chưa được kiểm toán hoặc chưa được cơ quan thuế chấp thuận thì việc xác định thu nhập sau thuế được căn cứ vào thu nhập sau thuế do đơn vị kê khai tại báo cáo tài chính, báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cuối mỗi năm đã gửi cơ quan thuế.

Điều 15. Xác định khu dân cư để tính hỗ trợ đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư

1. Khu dân cư thuộc thị trấn, khu dân cư nông thôn quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 21 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP được xác định theo ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng của làng, bản, thôn, ấp, buôn, phum, sóc và các điểm dân cư tương tự.
2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương quy định cụ thể việc xác định ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 16. Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm

Việc hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm được thực hiện theo quy định tại Điều 22 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP và được quy định cụ thể như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 14 của Thông tư này mà bị thu hồi đất nông nghiệp nhưng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 21 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP thì được hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm.
2. Việc áp dụng hình thức hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm bằng một (01) suất đất ở hoặc một (01) căn hộ chung cư hoặc một (01) suất đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp chỉ thực hiện một lần khi có đủ các điều kiện sau:
 - a) Hộ gia đình, cá nhân được hỗ trợ có nhu cầu nhận suất đất ở hoặc căn hộ chung cư hoặc suất đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp;
 - b) Địa phương có điều kiện về quỹ đất ở, quỹ nhà ở;
 - c) Số tiền hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 22 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP phải bằng hoặc lớn hơn giá trị một (01) suất đất ở hoặc giá một (01) căn hộ chung cư hoặc giá trị một (01) suất đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.
3. Việc lấy ý kiến của người bị thu hồi đất nông nghiệp về phương án đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp được thực hiện đồng thời khi lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Hình thức lấy ý kiến thực hiện như việc lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quy định tại khoản 2 Điều 30 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP.

Điều 17. Hỗ trợ người đang thuê nhà không thuộc sở hữu nhà nước

Hỗ trợ người đang thuê nhà không thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Điều 30 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP được quy định cụ thể như sau:

Hộ gia đình, cá nhân đang hợp đồng thuê nhà không thuộc sở hữu nhà nước, khi Nhà nước thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ chi phí di chuyển theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 18 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP.

Mục 4. TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 18. Các trường hợp được bố trí tái định cư

Hộ gia đình, cá nhân khi bị Nhà nước thu hồi đất ở thì được bố trí tái định cư trong các trường hợp sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở do bị thu hồi hết đất ở mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân không có nhu cầu tái định cư).
2. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất mà phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi.
3. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở nằm trong hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn phải di chuyển chỗ ở mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi.
4. Trường hợp trong hộ gia đình có nhiều thế hệ (nhiều cặp vợ chồng) cùng chung sống đủ điều kiện tách hộ hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một (01) thửa đất ở bị thu hồi thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện thực tế tại địa phương để quy định diện tích đất, diện tích nhà ở để bố trí tái định cư.

Điều 19. Bố trí tái định cư

Việc bố trí tái định cư thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và được quy định cụ thể như sau:

1. Công khai phương án bố trí tái định cư; đối với dự án đã có khu tái định cư thì hộ gia đình, cá nhân được tái định cư được xem nơi dự kiến tái định cư trước khi chuyển đến.
2. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất. Giá bán nhà tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định trên cơ sở suất đầu tư nhà ở và thực tế tại địa phương. Giá cho thuê nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

Hộ gia đình, cá nhân được giao đất, mua nhà, thuê nhà tại nơi tái định cư phải nộp tiền sử dụng đất, tiền mua nhà, tiền thuê nhà theo quy định của pháp luật và được trừ vào tiền bồi thường, hỗ trợ; nếu có chênh lệch thì thực hiện thanh toán bằng tiền phần chênh lệch đó theo quy định, trừ trường hợp được hỗ trợ tái định cư quy định tại khoản 1 Điều 19 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP.

Mục 5. TỔ CHỨC THỰC HIỆN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 20. Phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư là một nội dung của dự án đầu tư do nhà đầu tư lập và được phê duyệt cùng với phê duyệt dự án đầu tư; trường hợp dự án đầu tư không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc không phải cấp Giấy chứng nhận đầu tư thì Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất có trách nhiệm xem xét, chấp thuận về phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng giúp nhà đầu tư lập phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

2. Nội dung phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gồm:

- a) Diện tích các loại đất dự kiến thu hồi;
- b) Tổng số người sử dụng đất trong khu vực dự kiến thu hồi đất;
- c) Dự kiến số tiền bồi thường, hỗ trợ;
- d) Việc bố trí tái định cư (dự kiến về nhu cầu, địa điểm, hình thức tái định cư);
- đ) Dự kiến thời gian và kế hoạch di chuyển, bàn giao mặt bằng.

Điều 21. Việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thành tiểu dự án riêng

Việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thành tiểu dự án riêng và tổ chức thực hiện độc lập được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 33 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP và được quy định cụ thể như sau:

1. Thời điểm tách nội dung bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thành tiểu dự án riêng là thời điểm xét duyệt hoặc chấp thuận dự án đầu tư.
2. Tiểu dự án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư sau khi phê duyệt được thực hiện độc lập nhưng phải đảm bảo yêu cầu về tiến độ của dự án đầu tư.

Điều 22. Thẩm định và ủy quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Việc thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được thực hiện theo quy định tại Điều 30 và Điều 31 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP, một số nội dung được quy định cụ thể như sau:

1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập hồ sơ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gồm:
 - a) Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã hoàn chỉnh theo quy định tại khoản 3 Điều 30 của Nghị định 69/2009/NĐ-CP;
 - b) Bản tổng hợp ý kiến đóng góp của người có đất bị thu hồi.
2. Hồ sơ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quy định tại khoản 1 Điều này gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp thu hồi đất có liên quan từ hai (02) quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh trở lên; gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp thu hồi đất trong phạm vi một (01) đơn vị hành chính cấp huyện.
3. Nội dung thẩm định gồm:
 - a) Tên, địa chỉ của người bị thu hồi đất;
 - b) Diện tích, loại đất, vị trí, nguồn gốc của đất bị thu hồi; số lượng, khối lượng, tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của tài sản bị thiệt hại;
 - c) Các căn cứ tính toán số tiền bồi thường, hỗ trợ như giá đất tính bồi thường, giá nhà, công trình tính bồi thường, số nhân khẩu, số lao động trong độ tuổi, số lượng người được hưởng trợ cấp xã hội;
 - d) Số tiền bồi thường, hỗ trợ;
 - đ) Việc bố trí tái định cư;
 - e) Việc di dời các công trình của Nhà nước, của tổ chức, của cơ sở tôn giáo, của cộng đồng dân cư;
 - g) Việc di dời mồ mả.
4. Kinh phí lập và thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án được sử dụng từ khoản kinh phí chi cho công tác tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 26 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP.
5. Căn cứ vào thực tế tại địa phương và tính chất, quy mô của dự án, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể ủy quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho Ủy ban nhân dân cấp huyện, đảm bảo việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được nhanh chóng và hiệu quả.

Điều 23. Việc thuê thực hiện các dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng

Việc thuê doanh nghiệp, tổ chức có chức năng thực hiện các dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng quy định tại khoản 3 Điều 25 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP được thực hiện như sau:

1. Các dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng gồm có:

- a) Đo đạc, lập bản đồ hiện trạng; trích lục bản đồ, trích sao hồ sơ địa chính (trường hợp chưa có bản đồ địa chính hoặc bản đồ địa chính đã bị biến động không còn phù hợp với hiện trạng thì trích đo, lập hồ sơ thửa đất);
- b) Lập phương án về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;
- c) Lập và thực hiện dự án xây dựng khu tái định cư;
- d) Dịch vụ khác về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

2. Trường hợp thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện thì việc thuê doanh nghiệp, tổ chức có chức năng thực hiện dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện theo quy định sau:

- a) Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định việc thuê doanh nghiệp, tổ chức có chức năng thực hiện dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng;
- b) Doanh nghiệp, tổ chức có chức năng thực hiện dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng phải có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Mục 6. CHI PHÍ CHO CÔNG TÁC TỔ CHỨC THỰC HIỆN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ CƯỜNG CHẾ THU HỒI ĐẤT

Điều 24. Dự toán chi phí cho công tác thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và công tác cưỡng chế thu hồi đất

1. Dự toán chi phí cho công tác thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập bao gồm các nội dung sau:

- a) Chi cho công tác tuyên truyền, phổ biến quyết định thu hồi đất và quy định của pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; tổ chức vận động các đối tượng thực hiện quyết định thu hồi đất và khảo sát, điều tra về tình hình kinh tế, xã hội, về thực trạng đất đai, tài sản thuộc phạm vi dự án;
- b) Chi cho công tác kiểm kê, đánh giá đất đai, tài sản thực tế bị thiệt hại bao gồm: phát tờ khai, hướng dẫn người bị thiệt hại kê khai; đo đạc diện tích đất, kiểm kê số lượng và giá trị nhà cửa, vật kiến trúc, hoa màu và tài sản khác bị thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất của từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; kiểm tra, đối chiếu giữa tờ khai với kết quả kiểm kê, xác định mức độ thiệt hại với từng đối tượng bị thu hồi đất cụ thể; tính toán giá trị thiệt hại về đất đai, nhà cửa, vật kiến trúc, hoa màu và tài sản khác;
- c) Chi cho việc lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư bao gồm: lập phương án bồi thường từ khâu ban đầu tính toán các chỉ tiêu bồi thường, phê duyệt phương án bồi thường, niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;
- d) Chi cho việc thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;
- đ) Kiểm tra, hướng dẫn thực hiện quy định về bồi thường, giải quyết những vướng mắc trong công tác bồi thường và tổ chức thực hiện chi trả bồi thường;
- e) Thuê văn phòng và trang thiết bị làm việc của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và cơ quan thẩm định (nếu có);
- g) Chi in ấn và văn phòng phẩm;
- h) Chi phí trả lương, bảo hiểm xã hội cho việc thuê nhân công thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;
- i) Các khoản chi khác có liên quan trực tiếp đến việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

2. Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường thực hiện phê duyệt dự toán và quyết định kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP.

3. Trường hợp phải thực hiện cưỡng chế thu hồi đất thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập dự toán kinh phí tổ chức thực hiện cưỡng chế trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quyết định. Kinh phí tổ chức thực hiện cưỡng chế thu hồi đất được tính vào vốn đầu tư của dự án.

4. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có thể ứng trước kinh phí tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện nhiệm vụ được giao. Việc thanh quyết toán kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện theo quy định của pháp luật.

Chương III

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT, GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT

Điều 25. Trình tự, thủ tục thực hiện thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất

Trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất được thực hiện theo quy định tại các Điều 29, 30 và 31 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP; một số nội dung được quy định cụ thể tại các Điều 26, 27, 28 và 29 của Thông tư này.

Điều 26. Thông báo thu hồi đất

1. Căn cứ vào kết quả xử lý hồ sơ về đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện (theo ủy quyền) ra thông báo thu hồi đất; trong thông báo thu hồi đất phải thể hiện các nội dung sau:

- a) Các nội dung quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP;
- b) Giao nhiệm vụ cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;
- c) Cho phép nhà đầu tư được tiến hành khảo sát, lập dự án đầu tư.

2. Thông báo thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cấp huyện là căn cứ pháp lý để Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và nhà đầu tư thực hiện các nội dung theo quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều này.

Điều 27. Nội dung thẩm định, xác nhận nhu cầu sử dụng đất

Việc thẩm định, xác nhận về nhu cầu sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 27 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP được quy định cụ thể như sau:

1. Nội dung thẩm định nhu cầu sử dụng đất đối với các dự án đầu tư:
 - a) Đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; trường hợp chưa có quy hoạch sử dụng đất hoặc kế hoạch sử dụng đất được duyệt thì đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.
 - b) Đánh giá về yêu cầu sử dụng đất của dự án theo quy định hiện hành về tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất. Đối với loại dự án chưa có quy định về tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất thì cơ quan thẩm định căn cứ vào quy mô, tính chất dự án và khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương để đánh giá.
2. Nội dung xác nhận nhu cầu sử dụng đất đối với trường hợp không phải lập dự án đầu tư thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này và yêu cầu về diện tích sử dụng đất, mục đích sử dụng đất và khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương.

Điều 28. Hồ sơ giao đất, cho thuê đất

1. Tổ chức xin giao đất, thuê đất để thực hiện dự án đầu tư phải lập hồ sơ và gửi hai (02) bộ cho Sở Tài nguyên và Môi trường, hồ sơ bao gồm:

- a) Văn bản (đơn) đề nghị giao đất hoặc thuê đất;

b) Dự án đầu tư đã được xét duyệt hoặc chấp thuận;

Trường hợp thực hiện dự án thăm dò, khai thác khoáng sản, vật liệu xây dựng, gốm sứ thì phải có giấy phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Trường hợp xin giao đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh thì không phải nộp dự án đầu tư nhưng phải nộp trích sao quyết định đầu tư xây dựng công trình quốc phòng, an ninh của cơ quan nhà nước có thẩm quyền gồm các nội dung liên quan đến việc sử dụng đất hoặc quyết định phê duyệt quy hoạch vị trí đóng quân của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an;

c) Trích lục hoặc trích đo địa chính khu đất;

d) Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được thẩm định; trường hợp phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì việc thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được tiến hành cùng với việc thẩm định hồ sơ giao đất, thuê đất.

Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định hồ sơ giao đất, thuê đất để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

2. Đối với trường hợp giao đất, thuê đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện thì người xin giao đất, thuê đất lập hồ sơ và gửi hai (02) bộ cho Phòng Tài nguyên và Môi trường, hồ sơ bao gồm:

a) Đơn xin giao đất, thuê đất;

b) Văn bản xác nhận nhu cầu sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp xã;

c) Trích lục hoặc trích đo địa chính khu đất;

d) Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định hồ sơ giao đất, thuê đất cùng với việc thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định.

Điều 29. Quy định về bàn giao đất

1. Khi nhận tiền bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư, người có đất bị thu hồi có trách nhiệm nộp (bản gốc) các giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có) cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng để chuyển cho cơ quan tài nguyên và môi trường làm thủ tục thu hồi, chỉnh lý hoặc cấp giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất không bị thu hồi.

2. Trong thời hạn không quá hai mươi (20) ngày, kể từ ngày được thanh toán xong tiền bồi thường, hỗ trợ thì người có đất bị thu hồi phải bàn giao đất cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Việc bàn giao đất giữa Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và người có đất bị thu hồi phải lập thành biên bản và có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi. Trường hợp người được nhận bồi thường ủy quyền cho người khác nhận tiền bồi thường thì phải có giấy ủy quyền theo quy định của pháp luật.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 30. Điều khoản thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 16 tháng 11 năm 2009.

2. Thông tư này thay thế các thông tư sau:

a) Thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

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

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

4. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh:

a) Quy định cụ thể về cơ chế phối hợp, cung cấp thông tin giữa các cơ quan tài nguyên và môi trường, kế hoạch đầu tư, xây dựng, tài chính, các cơ quan khác có liên quan, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trình tự thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất để thực hiện cải cách hành chính theo cơ chế "một cửa";

b) Quy định cụ thể thời gian thực hiện các bước công việc trong việc thực hiện thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất cho phù hợp với thời hạn thông báo thu hồi đất quy định tại khoản 2 Điều 39 của Luật Đất đai;

c) Thành lập Tổ chức phát triển quỹ đất; trường hợp địa phương đã có các tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng mà không phải là Tổ chức phát triển quỹ đất thì chuyển đổi thành Tổ chức phát triển quỹ đất.

5. Tổng cục trưởng Tổng cục Quản lý đất đai có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc thực hiện Thông tư này.

Trong quá trình thực hiện Thông tư nếu có vướng mắc, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phản ánh kịp thời cho Bộ Tài nguyên và Môi trường để hướng dẫn giải quyết./.

BỘ TRƯỞNG

Nơi nhận:

- Thủ tướng Chính phủ và các Phó TTg CP;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- UBND các tỉnh, TP trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương Đảng;
- Văn phòng Chính phủ;

Phạm Khôi Nguyên