

NGHỊ ĐỊNH
CỦA CHÍNH PHỦ SỐ 69/2009/NĐ-CP NGÀY 13 THÁNG 08 NĂM 2009
QUY ĐỊNH BỔ SUNG VỀ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, GIÁ ĐẤT, THU HỒI ĐẤT,
BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

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

Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường,

NGHỊ ĐỊNH:

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định bổ sung về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; giá đất; giao đất, cho thuê đất; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và gia hạn sử dụng đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

Chương II
NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1
QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 3. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia

1. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia bao gồm:
 - a) Xác định diện tích đất để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, trong đó làm rõ diện tích đất lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất khu bảo tồn thiên nhiên;
 - b) Xác định diện tích đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp, trong đó làm rõ diện tích đất quốc phòng, đất an ninh, đất đô thị, đất để xử lý, chôn lấp chất thải nguy hại, đất khu công nghiệp, đất phát triển hạ tầng có tầm quan trọng quốc gia, đất di tích danh thắng;

c) Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia;

d) Giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

2. Chính phủ trình Quốc hội quyết định các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.

Điều 4. Nội dung quy hoạch sử dụng đất của cấp tỉnh

1. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh bao gồm:

a) Xác định cụ thể diện tích các loại đất trên địa bàn tỉnh đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia;

b) Xác định diện tích các loại đất để đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế, xã hội của tỉnh, bao gồm: đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản tập trung; đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp cấp tỉnh; đất phát triển hạ tầng cấp tỉnh; đất để xử lý, chôn lấp chất thải nguy hại; đất cho hoạt động khoáng sản; đất tôn giáo, tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nghĩa địa do tỉnh quản lý; đất di tích danh thắng, đất khu du lịch;

c) Diện tích các loại đất chuyển mục đích sử dụng phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đáp ứng nhu cầu của tỉnh;

d) Xác định diện tích đất chưa sử dụng để đưa vào sử dụng;

đ) Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh;

e) Giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Chính phủ xét duyệt các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

Điều 5. Nội dung quy hoạch sử dụng đất của cấp huyện

1. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện bao gồm:

a) Xác định cụ thể diện tích các loại đất trên địa bàn huyện đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất của cấp tỉnh;

b) Xác định diện tích các loại đất để đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế, xã hội của cấp huyện, bao gồm: đất nuôi trồng thủy sản không tập trung; đất làm muối; đất khu dân cư nông thôn; đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp cấp huyện; đất để xử lý, chôn lấp chất thải nguy hại; đất cơ sở sản xuất kinh doanh; đất sản xuất vật liệu xây dựng gốm sứ; đất phát triển hạ tầng cấp huyện; đất có mặt nước chuyên dùng; đất nghĩa trang, nghĩa địa do huyện quản lý;

c) Diện tích các loại đất chuyển mục đích sử dụng phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đáp ứng nhu cầu của huyện;

d) Xác định diện tích đất chưa sử dụng để đưa vào sử dụng;

đ) Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất của cấp huyện;

e) Giải pháp thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xét duyệt các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Điều 6. Nội dung quy hoạch sử dụng đất của cấp xã

1. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp xã bao gồm:

a) Xác định diện tích các loại đất trên địa bàn xã đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất của cấp huyện;

b) Xác định diện tích các loại đất để đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế, xã hội của xã, bao gồm: đất trồng lúa nương, đất trồng cây hàng năm còn lại, đất nông nghiệp khác; đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp của xã; đất nghĩa trang, nghĩa địa do xã quản lý; đất sông suối; đất phát triển hạ tầng của xã và đất phi nông nghiệp khác;

c) Diện tích các loại đất chuyển mục đích sử dụng phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đáp ứng nhu cầu của xã;

d) Xây dựng bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp xã;

đ) Giải pháp để thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

2. Ủy ban nhân dân xã trình Ủy ban nhân dân huyện xét duyệt các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của xã không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị.

Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xét duyệt các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị.

Điều 7. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế

1. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế được thể hiện trong quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghệ cao, khu kinh tế.

2. Bộ Xây dựng có trách nhiệm phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn nội dung quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghệ cao, khu kinh tế quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 8. Tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia

a) Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có trách nhiệm đề xuất nhu cầu sử dụng đất lúa nước, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất khu bảo tồn thiên nhiên và phân bổ đến từng tỉnh, thành phố trên cơ sở quy hoạch của ngành;

b) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định nhu cầu sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh trên địa bàn tỉnh, thành phố;

c) Các Bộ, ngành khác có trách nhiệm đề xuất nhu cầu sử dụng đất các công trình có tầm quan trọng quốc gia phân bổ đến từng tỉnh trên cơ sở chiến lược, quy hoạch phát triển của Bộ, ngành mình;

d) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm phối hợp với các Bộ, ngành xác định nhu cầu sử dụng đất theo lĩnh vực của từng Bộ, ngành tại địa phương;

đ) Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia trên cơ sở cân đối nhu cầu sử dụng đất quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này và phân bổ đến từng tỉnh.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện và cấp xã.

3. Đối với các địa phương không có tổ chức Hội đồng nhân dân thì Ủy ban nhân dân có trách nhiệm lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Điều 9. Thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia trình Chính phủ để trình Quốc hội quyết định chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì tổ chức thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì tổ chức thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của phường, thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị.

4. Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì tổ chức thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các xã không thuộc khu vực phát triển đô thị.

5. Cơ quan chủ trì thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này có trách nhiệm tổ chức hội đồng thẩm định hoặc lấy ý kiến các tổ chức, các chuyên gia, các nhà khoa học.

Trong trường hợp cần thiết, cơ quan chủ trì thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tổ chức kiểm tra, khảo sát thực địa các khu vực dự kiến chuyển mục đích sử dụng đất, đặc biệt là việc chuyển mục đích sử dụng đất lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng.

6. Nội dung thẩm định quy hoạch sử dụng đất

a) Cơ sở pháp lý, cơ sở khoa học của việc lập quy hoạch sử dụng đất;

b) Mức độ phù hợp của các phương án quy hoạch sử dụng đất với chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cả nước; quy hoạch phát triển của các ngành và các địa phương;

c) Hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường;

d) Tính khả thi của phương án quy hoạch sử dụng đất;

7. Nội dung thẩm định kế hoạch sử dụng đất

a) Mức độ phù hợp của kế hoạch sử dụng đất với quy hoạch sử dụng đất;

b) Mức độ phù hợp của kế hoạch sử dụng đất với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm (05) năm và hàng năm của Nhà nước;

c) Tính khả thi của kế hoạch sử dụng đất.

8. Trường hợp đặc biệt phải chuyển đất lúa nước, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ sang sử dụng vào mục đích khác phải báo cáo Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét, trình Thủ tướng Chính phủ quyết định.

9. Kinh phí tổ chức thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được xác định thành một mục riêng trong kinh phí lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Điều 10. Thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo, kiểm tra Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã xác định cụ thể diện tích, ranh giới đất lúa nước, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ ngoài thực địa.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm trước Thủ tướng Chính phủ trong việc bảo vệ đất lúa nước, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm trước Chính phủ trong việc kiểm tra thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia và cấp tỉnh.

Mục 2 GIÁ ĐẤT

Điều 11. Xác định lại giá đất trong một số trường hợp cụ thể

1. Khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất, cho thuê đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và trường hợp doanh nghiệp nhà nước tiến hành cổ phần hóa lựa chọn hình thức giao đất mà giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm giao đất, cho thuê đất, thời điểm quyết định thu hồi đất, thời điểm tính giá đất vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa 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 căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường để xác định lại giá đất cụ thể cho phù hợp.

2. Giá đất cụ thể được xác định lại theo quy định tại khoản 1 Điều này không bị giới hạn bởi các quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất (sau đây gọi là Nghị định số 123/2007/NĐ-CP).

Điều 12. Đơn giá thuê đất

1. Đơn giá thuê đất một năm tính bằng 0,5% đến 2% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

2. Đất ở vùng sâu, vùng xa, vùng núi cao, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành đơn giá thuê đất thấp hơn đơn giá thuê đất theo quy định, nhưng mức giá cho thuê đất thấp nhất bằng 0,25% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

3. Đơn giá thuê đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thuê là đơn giá trúng đấu giá.

Điều 13. Tiền thuê đất đối với trường hợp trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

Người được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì số tiền thuê đất phải nộp một lần để được sử dụng đất trong trường hợp này được tính bằng với số tiền sử dụng đất phải nộp như trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất có cùng mục đích sử dụng đất và cùng thời hạn sử dụng đất.

Mục 3 BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 14. Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ

1. Nhà nước thu hồi đất của người đang sử dụng có đủ điều kiện quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10 và 11 Điều 8 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) và các Điều 44, 45 và 46 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) thì được bồi thường; trường hợp không đủ điều kiện được bồi thường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét để hỗ trợ.

2. Nhà nước thu hồi đất của người đang sử dụng vào mục đích nào thì được bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá đất tại thời điểm quyết định thu hồi đất; trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới hoặc giao đất ở tái định cư hoặc nhà ở tái định cư, nếu có chênh lệch về giá trị thì phần chênh lệch đó được thanh toán bằng tiền theo quy định sau:

a) Trường hợp tiền bồi thường, hỗ trợ lớn hơn tiền sử dụng đất ở hoặc tiền mua nhà ở tại khu tái định cư thì người tái định cư được nhận phần chênh lệch;

b) Trường hợp tiền bồi thường, hỗ trợ nhỏ hơn tiền sử dụng đất ở hoặc tiền mua nhà ở tái định cư thì người tái định cư phải nộp phần chênh lệch, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 19 Nghị định này.

3. Trường hợp người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải

trừ đi khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường, hỗ trợ để hoàn trả ngân sách nhà nước.

4. Nhà nước điều tiết một phần lợi ích từ việc thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện các khoản hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi quy định tại Điều 17 Nghị định này.

Điều 15. Chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai nếu thực hiện ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án đã được xét duyệt thì được ngân sách nhà nước hoàn trả bằng hình thức trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

2. Tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai mà được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã phê duyệt được tính vào vốn đầu tư của dự án.

Điều 16. Bồi thường đất nông nghiệp

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng; nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền tính theo giá đất cùng mục đích sử dụng.

2. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất nông nghiệp đang sử dụng vượt hạn mức thì việc bồi thường được thực hiện như sau:

a) Trường hợp diện tích đất vượt hạn mức do được thừa kế, tặng cho, nhận chuyển nhượng từ người khác, tự khai hoang theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được bồi thường;

b) Diện tích đất vượt hạn mức của các trường hợp không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì không được bồi thường về đất, chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

3. Trường hợp đất thu hồi là đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn thì không được bồi thường về đất, người thuê đất công ích của xã, phường, thị trấn được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ) của các nông, lâm trường quốc doanh khi Nhà nước thu hồi thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

5. Đất nông nghiệp sử dụng chung của nông trường, lâm trường quốc doanh khi Nhà nước thu hồi thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại, nếu chi phí này là tiền không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

Điều 17. Hỗ trợ

Các khoản hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

1. Hỗ trợ di chuyển, hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở;
2. Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và tạo việc làm đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp;
3. Hỗ trợ khi thu hồi đất nông nghiệp trong khu dân cư; đất vườn, ao không được công nhận là đất ở;
4. Hỗ trợ khác.

Điều 18. Hỗ trợ di chuyển

1. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ kinh phí để di chuyển.

2. Tổ chức 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 kinh phí để tháo dỡ, di chuyển và lắp đặt.

3. Người bị thu hồi đất ở mà không còn chỗ ở khác thì trong thời gian chờ tạo lập chỗ ở mới (bổ trí vào khu tái định cư) được bổ trí vào nhà ở tạm hoặc hỗ trợ tiền thuê nhà ở.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức hỗ trợ cụ thể quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

Điều 19. Hỗ trợ tái định cư

1. Nhà ở, đất ở tái định cư được thực hiện theo nhiều cấp nhà, nhiều mức diện tích khác nhau phù hợp với mức bồi thường và khả năng chi trả của người được tái định cư.

Đối với hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở mà không có chỗ ở nào khác thì được giao đất ở hoặc nhà ở tái định cư.

Hộ gia đình, cá nhân nhận đất ở, nhà ở tái định cư mà số tiền được bồi thường, hỗ trợ nhỏ hơn giá trị một suất tái định cư tối thiểu thì được hỗ trợ khoản chênh lệch đó; trường hợp không nhận đất ở, nhà ở tại khu tái định cư thì được nhận tiền tương đương với khoản chênh lệch đó.

2. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở phải di chuyển chỗ ở mà tự lo chỗ ở thì được hỗ trợ một khoản tiền bằng suất đầu tư hạ tầng tính cho một hộ gia đình tại khu tái định cư tập trung trường hợp đã được nhận khoản tiền hỗ trợ tái định cư quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện cụ thể tại địa phương quy định về suất tái định cư tối thiểu và mức hỗ trợ theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

Điều 20. Hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp (kể cả đất vườn, ao và đất nông nghiệp quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 21 Nghị định này) thì được hỗ trợ ổn định đời sống theo quy định sau đây:

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

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

c) Mức hỗ trợ cho một nhân khẩu quy định tại các điểm a và b khoản này được tính bằng tiền tương đương 30 kg gạo trong 01 tháng theo thời giá trung bình tại thời điểm hỗ trợ của địa phương.

2. 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 cao nhất bằng 30% một năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của ba năm liền kề trước đó được cơ quan thuế xác nhận.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ) của các nông, lâm trường quốc doanh khi Nhà nước thu hồi mà thuộc đối tượng là cán bộ, công nhân viên của nông, lâm trường quốc doanh đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp đang trực tiếp sản xuất nông, lâm nghiệp; hộ gia đình, cá nhân nhận khoán đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn sống chủ yếu từ sản xuất nông nghiệp thì được hỗ trợ bằng tiền. Mức hỗ trợ cao nhất bằng giá đất bồi thường tính theo diện tích đất thực tế thu hồi, nhưng không vượt hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương.

4. Hộ gia đình, cá nhân được bồi thường bằng đất nông nghiệp thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, bao gồm: hỗ trợ giống cây trồng, giống vật nuôi cho sản xuất nông nghiệp, các dịch vụ khuyến nông, khuyến lâm, dịch vụ bảo vệ thực vật, thú y, kỹ thuật trồng trọt chăn nuôi và kỹ thuật nghiệp vụ đối với sản xuất, kinh doanh dịch vụ công thương nghiệp.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức hỗ trợ, thời gian hỗ trợ, định kỳ chi trả hỗ trợ quy định tại Điều này cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

Điều 21. Hỗ trợ đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư và đất vườn, ao không được công nhận là đất ở

1. Hộ gia đình, cá nhân khi bị thu hồi đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở trong khu dân cư nhưng không được công nhận là đất ở; đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở riêng lẻ; đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở dọc kênh mương và dọc tuyến đường giao

thông thì ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm còn được hỗ trợ bằng 30% - 70% giá đất ở của thửa đất đó; diện tích được hỗ trợ không quá 05 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương.

2. Hộ gia đình, cá nhân khi bị thu hồi đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường, trong khu dân cư thuộc thị trấn, khu dân cư nông thôn; thửa đất nông nghiệp tiếp giáp với ranh giới phường, ranh giới khu dân cư thì ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp còn được hỗ trợ bằng 20% - 50% giá đất ở trung bình của khu vực có đất thu hồi theo quy định trong Bảng giá đất của địa phương; diện tích được hỗ trợ không quá 05 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể tỷ lệ hỗ trợ, diện tích đất được hỗ trợ và giá đất ở trung bình để tính hỗ trợ cho phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương.

Điều 22. Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp không thuộc trường hợp quy định tại Điều 21 Nghị định này mà không có đất để bồi thường thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền quy định tại khoản 1 Điều 16 Nghị định này còn được hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm theo một trong các hình thức bằng tiền hoặc bằng đất ở hoặc nhà ở hoặc đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp như sau:

a) Hỗ trợ bằng tiền từ 1,5 đến 5 lần giá đất nông nghiệp đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi; diện tích được hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương.

b) Hỗ trợ một lần bằng một suất đất ở hoặc một căn hộ chung cư hoặc một suất đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp. Việc áp dụng theo hình thức này được thực hiện đối với các địa phương có điều kiện về quỹ đất ở, quỹ nhà ở và người được hỗ trợ có nhu cầu về đất ở hoặc căn hộ chung cư hoặc đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp mà giá trị được hỗ trợ theo quy định tại điểm a khoản này lớn hơn hoặc bằng giá trị đất ở hoặc căn hộ chung cư hoặc đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; phần giá trị chênh lệch được hỗ trợ bằng tiền.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cụ thể hình thức hỗ trợ và mức hỗ trợ quy định tại khoản 1 Điều này cho phù hợp với thực tế của địa phương.

3. Trường hợp người được hỗ trợ theo quy định tại khoản 1 Điều này có nhu cầu được đào tạo, học nghề thì được nhận vào các cơ sở đào tạo nghề và được miễn học phí đào tạo cho một khóa học đối với các đối tượng trong độ tuổi lao động.

Kinh phí hỗ trợ chuyển đổi nghề cho các đối tượng chuyển đổi nghề nằm trong phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và được tính trong tổng kinh phí của dự án đầu tư hoặc phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư được duyệt.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo lập và tổ chức thực hiện phương án đào tạo nghề, tạo việc làm cho các đối tượng bị thu hồi đất nông nghiệp.

Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề được lập và phê duyệt đồng thời với phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Trong quá trình lập phương án đào tạo, chuyển đổi nghề phải lấy ý kiến của người bị thu hồi đất thuộc đối tượng chuyển đổi nghề.

4. Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan trình Thủ tướng Chính phủ quyết định cơ chế, chính sách giải quyết việc làm và đào tạo nghề cho người bị thu hồi đất nông nghiệp theo quy định tại Điều này.

Điều 23. Hỗ trợ khác

1. Ngoài việc hỗ trợ quy định tại các Điều 18, 19, 20, 21 và 22 Nghị định này, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định biện pháp hỗ trợ khác để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống và sản xuất cho người bị thu hồi đất; trường hợp đặc biệt trình Thủ tướng Chính phủ quyết định.

2. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp có nguồn sống chính từ sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp đang sử dụng mà không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và Điều 44, 45 và 46 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ quy định bổ sung về 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 thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét hỗ trợ phù hợp với thực tế của địa phương.

Điều 24. Bồi thường nhà, công trình xây dựng trên đất

1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân, được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ Xây dựng ban hành. Giá trị xây dựng mới của nhà, công trình được tính theo diện tích xây dựng của nhà, công trình nhân với đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Chính phủ.

2. Đối với nhà, công trình xây dựng khác không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này được bồi thường như sau:

a) Mức bồi thường nhà, công trình bằng tổng giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại và khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình;

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

Khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, nhưng mức bồi thường tối đa không lớn hơn 100% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, công trình bị thiệt hại.

b) Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần, mà phần còn lại không còn sử dụng được thì được 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 được bồi thường phần giá trị công trình bị phá dỡ và chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của nhà, công trình trước khi bị phá dỡ.

3. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đang sử dụng thì mức bồi thường tính bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật cùng cấp theo tiêu chuẩn kỹ thuật do Bộ quản lý chuyên ngành ban hành; nếu công trình không còn sử dụng thì không được bồi thường.

Trong trường hợp công trình hạ tầng thuộc dự án phải di chuyển mà chưa được xếp loại vào cấp tiêu chuẩn kỹ thuật hoặc sẽ nâng cấp tiêu chuẩn kỹ thuật thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thống nhất với cơ quan có thẩm quyền quyết định đầu tư hoặc chủ đầu tư dự án để xác định cấp tiêu chuẩn kỹ thuật để bồi thường.

4. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp quy định tại các khoản 4, 6, 7 và 10 Điều 38 của Luật Đất đai thì không được bồi thường.

5. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 5, 8, 9, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai thì việc xử lý tài sản theo quy định tại Điều 35 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 181/2004/NĐ-CP).

Điều 25. Giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Căn cứ vào tình hình thực tế ở địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường gồm:

- a) Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện;
- b) Tổ chức phát triển quỹ đất.

2. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện do lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện làm Chủ tịch Hội đồng, các thành viên gồm:

- a) Đại diện cơ quan Tài chính;
- b) Đại diện cơ quan Tài nguyên và Môi trường;
- c) Đại diện cơ quan Kế hoạch và Đầu tư;
- d) Chủ đầu tư;
- đ) Đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã có đất bị thu hồi;
- e) Đại diện của những hộ gia đình bị thu hồi đất từ một đến hai người;
- g) Một số thành viên khác do Chủ tịch Hội đồng quyết định cho phù hợp với thực tế ở địa phương.

3. Thực hiện các dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng:

Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện hoặc Tổ chức phát triển quỹ đất được thuê doanh nghiệp thực hiện các dịch vụ về bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Điều 26. Chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Tổ chức chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm lập dự toán chi phí cho công tác này của từng dự án như sau:

a) Đối với các khoản chi đã có định mức, tiêu chuẩn, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định thì thực hiện theo quy định hiện hành;

b) Đối với các khoản chi chưa có định mức, tiêu chuẩn, đơn giá thì lập dự toán theo thực tế cho phù hợp với đặc điểm của từng dự án và thực tế ở địa phương;

c) Chi in ấn tài liệu, văn phòng phẩm, xăng xe, hậu cần phục vụ và các khoản phục vụ cho bộ máy quản lý được tính theo nhu cầu thực tế của từng dự án.

2. Kinh phí đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được trích không quá 2% tổng số kinh phí bồi thường, hỗ trợ của dự án. Đối với các dự án thực hiện trên các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn, dự án xây dựng công trình hạ tầng theo tuyến thì tổ chức được giao thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được lập dự toán kinh phí tổ chức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án theo khối lượng công việc thực tế, không khống chế mức trích 2%.

Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường quyết định kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho từng dự án theo quy định của pháp luật.

Mục 4

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

Điều 27. Căn cứ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Căn cứ để quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gồm:

1. 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 căn cứ vào 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.

2. Nhu cầu sử dụng đất được thể hiện trong văn bản sau:

a) Đối với các tổ chức thì nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc cấp giấy chứng nhận đầu tư;

Đối với các dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc không phải cấp Giấy chứng nhận đầu tư thì phải thể hiện nhu cầu sử dụng đất trong đơn xin giao đất, thuê đất và có văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định về nhu cầu sử dụng đất.

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân thì nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải có văn bản của Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định về nhu cầu sử dụng đất;

c) Đối với cộng đồng dân cư thì nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong đơn xin giao đất và phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất;

d) Đối với cơ sở tôn giáo thì nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong báo cáo kinh tế kỹ thuật xây dựng công trình tôn giáo.

Điều 28. Áp dụng thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất đối với dự án đầu tư

1. Trình tự, thủ tục thực hiện đối với trường hợp 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:

a) Trường hợp không thực hiện theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất thì trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại các Điều 29, 30 và 31 Nghị định này;

b) Trường hợp theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất thì thực hiện thu hồi đất giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện giải phóng mặt bằng và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào văn bản công nhận kết quả đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và giấy xác nhận đã nộp đủ tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất của người trúng đấu giá, cơ quan tài nguyên và môi trường làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền không phải ra quyết định giao đất, cho thuê đất.

2. Đối với dự án đầu tư sử dụng đất không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất thì không phải làm thủ tục thu hồi đất; sau khi được giới thiệu địa điểm, chủ đầu tư và người sử dụng đất thỏa thuận theo hình thức chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp thay đổi mục đích sử dụng đất.

Điều 29. Giới thiệu địa điểm và thông báo thu hồi đất

1. Chủ đầu tư hoặc cơ quan được giao nhiệm vụ chuẩn bị dự án đầu tư nộp hồ sơ tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ về đầu tư tại địa phương. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm tổ chức lấy ý kiến các cơ quan có liên quan đến dự án đầu tư để xem xét giới thiệu địa điểm theo thẩm quyền hoặc trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét giới thiệu địa điểm.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thông báo thu hồi đất hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện thông báo thu hồi đất ngay sau khi giới thiệu địa điểm đầu tư; trường hợp thu hồi đất theo quy hoạch thì thực hiện thông báo sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được xét duyệt và công bố.

Nội dung thông báo thu hồi đất gồm: lý do thu hồi đất, doanh thu và vị trí khu đất thu hồi trên cơ sở hồ sơ địa chính hiện có hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và dự kiến về kế hoạch di chuyển.

Việc thông báo thu hồi đất được thực hiện trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương và niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất, tại địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư có đất thu hồi.

3. Cho phép khảo sát lập dự án đầu tư

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép chủ đầu tư tiến hành khảo sát, đo đạc lập bản đồ khu vực dự án ngay sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư để phục vụ việc lập và trình duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, thu hồi đất và lập phương án bồi thường tổng thể, hỗ trợ, tái định cư và chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã triển khai thực hiện các công việc tại điểm b, điểm c khoản này;

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và phương án đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp. Đối với các địa phương đã thành lập Tổ chức phát triển quỹ đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có thể giao nhiệm vụ lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; phương án đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp cho Tổ chức phát triển quỹ đất;

c) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phối hợp với chủ đầu tư phổ biến kế hoạch khảo sát, đo đạc cho người sử dụng đất trong khu vực dự án và yêu cầu người sử dụng đất tạo điều kiện để chủ đầu tư thực hiện việc điều tra, khảo sát, đo đạc xác định diện tích đất để lập dự án đầu tư.

4. Đối với dự án quan trọng quốc gia sau khi được Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư; dự án nhóm A, dự án xây dựng hệ thống giao thông, thủy lợi, đê điều phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì không phải thực hiện các công việc quy định tại khoản 1 Điều này.

5. Thời hạn ra văn bản giới thiệu địa điểm đầu tư; thông báo thu hồi đất; thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này không quá 30 ngày, kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ về đầu tư hợp lệ.

6. Sau khi đã được giới thiệu địa điểm, chủ đầu tư lập dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và xây dựng; lập hồ sơ xin giao đất, thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Nội dung dự án đầu tư phải thể hiện phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Điều 30. Lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Sau khi dự án đầu tư được xét duyệt hoặc chấp thuận thì Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm lập và trình phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định tại Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều 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) và theo quy định sau đây:

1. Nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư 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.

2. Lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

a) Niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và tại các điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi để người bị thu hồi đất và những người có liên quan tham gia ý kiến;

b) Việc niêm yết phải được lập thành biên bản có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp xã, đại diện những người có đất bị thu hồi;

c) Thời gian niêm yết và tiếp nhận ý kiến đóng góp ít nhất là hai mươi (20) ngày, kể từ ngày đưa ra niêm yết.

3. Hoàn chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:

a) Hết thời hạn niêm yết và tiếp nhận ý kiến, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm tổng hợp ý kiến đóng góp bằng văn bản, nêu rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; hoàn chỉnh và gửi phương án đã hoàn chỉnh kèm theo bản tổng hợp ý kiến đóng góp đến cơ quan tài nguyên và môi trường để thẩm định;

b) Trường hợp còn nhiều ý kiến không tán thành phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng cần giải thích rõ hoặc xem xét, điều chỉnh trước khi chuyển cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm định.

4. Cơ quan tài nguyên và môi trường chủ trì, phối hợp với cơ quan có liên quan thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và chuẩn bị hồ sơ thu hồi đất theo quy định sau:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường chuẩn bị hồ sơ thu hồi đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ra quyết định thu hồi đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài;

b) Phòng Tài nguyên và Môi trường chuẩn bị hồ sơ thu hồi đất trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ra quyết định thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.

Điều 31. Quyết định thu hồi đất, phê duyệt và thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, giao đất, cho thuê đất

1. Thẩm quyền quyết định thu hồi đất, giao đất hoặc cho thuê đất thực hiện theo quy định tại Điều 37 và Điều 44 của Luật Đất đai.

Trường hợp thu hồi đất và giao đất hoặc cho thuê đất thuộc thẩm quyền của một cấp thì việc thu hồi đất và giao đất hoặc cho thuê đất được thực hiện trong cùng một quyết định.

Trường hợp khu đất thu hồi có cả tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư; trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài và giao đất, cho thuê đất theo dự án cho chủ đầu tư trong cùng một quyết định.

2. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày ra quyết định thu hồi đất, giao đất hoặc cho thuê đất, cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt và công bố công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định sau:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất liên quan từ hai quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh trở lên;

b) Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với trường hợp không thuộc quy định tại điểm a khoản này;

c) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày, kể từ ngày nhận được phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được phê duyệt, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã phổ biến và niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi; gửi quyết định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho người có đất bị thu hồi, trong đó nêu rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, về bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và thời gian bàn giao đất đã bị thu hồi cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

3. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư.

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

Trường hợp việc bồi thường được thực hiện theo tiến độ thì chủ đầu tư được nhận bàn giao phần diện tích mặt bằng đã thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ để triển khai dự án.

5. Trường hợp chủ đầu tư và những người bị thu hồi đất đã thỏa thuận bằng văn bản thống nhất về phương án bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất hoặc khu đất thu hồi không phải giải phóng mặt bằng thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ra quyết định thu hồi đất, giao đất hoặc cho thuê đất mà không phải chờ đến hết thời hạn thông báo thu hồi đất.

Điều 32. Cường chế thu hồi đất

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

a) Thực hiện đúng trình tự, thủ tục về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại các Điều 27, 28, 29 và 38 Nghị định này;

b) Quá ba mươi (30) ngày, kể từ thời điểm phải bàn giao đất quy định tại khoản 6 Điều 29 Nghị định này mà người có đất bị thu hồi không bàn giao đất cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

c) Sau khi đại diện của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, Ủy ban nhân dân và Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp xã nơi có đất thu hồi đã vận động thuyết phục nhưng người có đất bị thu hồi không chấp hành việc bàn giao đất đã bị thu hồi cho Nhà nước;

d) Có quyết định cưỡng chế của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đã có hiệu lực thi hành;

đ) Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế. Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối nhận quyết định cưỡng chế thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã niêm yết công khai quyết định cưỡng chế tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi.

2. Sau mười lăm (15) ngày, kể từ ngày giao trực tiếp quyết định cưỡng chế hoặc ngày niêm yết công khai quyết định cưỡng chế quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này mà người bị cưỡng chế không bàn giao đất thì Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo, tổ chức lực lượng cưỡng chế thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

Điều 33. Việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thành tiểu dự án riêng và trách nhiệm tổ chức thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với dự án đầu tư thuộc các Bộ, ngành.

1. Căn cứ quy mô thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư, cơ quan có thẩm quyền phê duyệt dự án đầu tư có thể quyết định tách nội dung bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thành tiểu dự án riêng và tổ chức thực hiện độc lập.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo tổ chức thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với dự án đầu tư thuộc diện nhà nước thu hồi đất của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Tập đoàn kinh tế, Tổng công ty, đơn vị sự nghiệp thuộc Trung ương (trong Điều này gọi là Bộ, ngành).

Bộ, ngành có dự án đầu tư phải phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trong quá trình tổ chức thực hiện; bảo đảm kinh phí cho việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định.

Mục 5
**PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT,
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, SỬ DỤNG ĐẤT
CÔNG TRÌNH NGẦM VÀ GIA HẠN SỬ DỤNG ĐẤT**

Điều 34. Quỹ phát triển đất

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được trích từ 30% đến 50% nguồn thu hàng năm từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền đấu giá quyền sử dụng đất để lập Quỹ phát triển đất. Quỹ phát triển đất được sử dụng vào các mục đích sau:

- a) Ứng vốn cho Tổ chức phát triển quỹ đất để phát triển đất;
- b) Ứng vốn để đầu tư tạo quỹ đất, quỹ nhà tái định cư theo quy hoạch;
- c) Ứng vốn để thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy hoạch tạo quỹ đất phục vụ phát triển kinh tế, xã hội, giáo dục – đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, môi trường và các nhu cầu khác của địa phương;
- d) Hỗ trợ thực hiện các đề án đào tạo nghề, chuyển đổi nghề nghiệp;
- đ) Hỗ trợ xây dựng khu tái định cư; hỗ trợ xây dựng các công trình hạ tầng tại địa phương có đất bị thu hồi;
- e) Hỗ trợ khoản chênh lệch cho hộ gia đình, cá nhân vào khu tái định cư quy định tại khoản 1 Điều 22 Nghị định này.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc sử dụng Quỹ phát triển đất để hỗ trợ cho các trường hợp quy định tại các điểm d, đ và e khoản này.

2. Bộ Tài chính chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Thủ tướng Chính phủ giao chỉ tiêu trích nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai cho các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương để hình thành Quỹ phát triển đất và ban hành quy chế mẫu về quản lý, sử dụng Quỹ phát triển đất theo các nguyên tắc sau đây:

- a) Quỹ phát triển đất là tổ chức tài chính nhà nước hoạt động theo nguyên tắc bảo toàn vốn, bù đắp chi phí phát sinh trong quá trình hoạt động và không vì mục đích lợi nhuận;
- b) Quỹ phát triển đất có tư cách pháp nhân, hoạt động hạch toán độc lập, có con dấu riêng, có bảng cân đối kế toán riêng, được mở tài khoản tại Kho bạc Nhà nước và các tổ chức tín dụng để hoạt động theo quy định của pháp luật.
- c) Quỹ phát triển đất được quản lý, điều hành và tổ chức hoạt động theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy chế mẫu;
- d) Quỹ phát triển đất được hưởng các khoản ưu đãi theo quy định hiện hành.

3. Bộ Tài chính chủ trì phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc miễn các loại thuế và các khoản nộp ngân sách nhà nước khác theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều này.

Điều 35. Tổ chức phát triển quỹ đất

1. Tổ chức phát triển quỹ đất là đơn vị sự nghiệp có thu, do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập ở cấp tỉnh, cấp huyện.

2. Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện các nhiệm vụ sau:

a) Tạo quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Tạo quỹ đất để phục vụ phát triển kinh tế, xã hội;

c) Tạo quỹ đất để phục vụ sự nghiệp giáo dục – đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, môi trường và các nhu cầu khác của địa phương, ổn định thị trường bất động sản;

d) Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

đ) Quản lý quỹ đất đã được giải phóng mặt bằng, quỹ đất nhận chuyển nhượng nhưng chưa có dự án đầu tư hoặc chưa đấu giá quyền sử dụng đất; đất thu hồi theo quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 của Luật Đất đai đối với đất thuộc khu vực đô thị và khu vực có quy hoạch phát triển đô thị;

e) Tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

g) Chủ trì hoặc phối hợp với Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng;

h) Dịch vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

i) Tổ chức phát triển các khu tái định cư;

k) Tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng trên quỹ đất đã được giao quản lý để đấu giá;

l) Cung cấp thông tin về giá đất, quỹ đất cho các tổ chức, cá nhân theo yêu cầu;

m) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

3. Nguồn vốn của Tổ chức phát triển quỹ đất bao gồm:

a) Ứng vốn từ Quỹ phát triển đất theo quy định tại Điều 34 của Nghị định này;

b) Ứng vốn từ ngân sách nhà nước;

c) Các hình thức huy động vốn khác theo quy định của pháp luật.

4. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Bộ Nội vụ, Bộ Tài chính hướng dẫn về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ chế tài chính của Tổ chức phát triển quỹ đất.

Điều 36. 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 doanh nghiệp đang sử dụng làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh

1. Doanh nghiệp đang sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh 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 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất.

2. Trên cơ sở báo cáo của doanh nghiệp, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất kiểm tra thực tế và quyết định 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 từng trường hợp cụ thể theo quy định sau:

a) Diện tích đất đã được Nhà nước cho thuê; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng hợp pháp từ người khác hoặc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng hoặc tiền sử dụng đất đã nộp cho Nhà nước không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, đang sử dụng đúng mục đích theo quyết định giao đất, cho thuê đất, hợp đồng thuê đất thì được tiếp tục sử dụng, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trường hợp đã chuyển mục đích sử dụng đất, phù hợp với quy hoạch thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

b) Diện tích đất đã được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng hợp pháp từ người khác hoặc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng hoặc tiền sử dụng đất đã nộp cho Nhà nước có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, đang sử dụng đúng mục đích thì phải chuyển sang thuê đất hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

c) Diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, bị chiếm, thất thoát; diện tích đất đã cho tổ chức khác, cá nhân thuê hoặc mượn sử dụng, liên doanh liên kết trái pháp luật thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi;

d) Đất ở thì bàn giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện để quản lý; trường hợp đất ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét 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 và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

đ) Diện tích đất đã lấn, chiếm; bị lấn, bị chiếm; đang có tranh chấp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết dứt điểm để xác định người sử dụng đất.

Điều 37. Sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm

Việc sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) theo quy định sau:

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất xây dựng công trình ngầm để sản xuất, kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật về đầu tư. Người được sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm ký hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường;

2. Đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm không quá 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt có cùng mục đích sử dụng. Đơn giá thuê đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương;

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các Bộ, ngành liên quan xây dựng cơ chế quản lý, sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm trình Thủ tướng Chính phủ quyết định.

Điều 38. Trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất; hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất phi nông nghiệp; hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất nông nghiệp

1. Trước khi hết hạn sử dụng đất sáu (06) tháng, người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất nộp đơn đề nghị gia hạn sử dụng đất tại Sở Tài nguyên và Môi trường đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài; nộp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với hộ gia đình, cá nhân.

Trường hợp dự án đầu tư có điều chỉnh quy mô mà có thay đổi thời hạn hoạt động của dự án thì thời hạn sử dụng đất được điều chỉnh theo thời gian hoạt động của dự án ngay sau khi dự án đầu tư được đăng ký điều chỉnh quy mô.

2. Việc gia hạn được quy định như sau:

a) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm định nhu cầu sử dụng đất.

Đối với trường hợp xin gia hạn sử dụng đất mà phải làm thủ tục đăng ký điều chỉnh dự án đầu tư thì việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất được thực hiện đồng thời với việc thực hiện thủ tục đăng ký điều chỉnh dự án đầu tư.

b) Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích sao hồ sơ địa chính, số liệu địa chính và gửi tới cơ quan có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính;

c) Người sử dụng đất nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, chứng từ đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp được gia hạn sử dụng đất cho cơ quan tài nguyên và môi trường;

d) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chỉnh lý thời hạn sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp được gia hạn sử dụng đất;

đ) Thời gian thực hiện các công việc quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này không quá hai mươi (20) ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày cơ quan tài nguyên và môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3. Đối với những trường hợp không đủ điều kiện được gia hạn sử dụng đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện việc thu hồi đất khi hết thời hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 132 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 39. Xử lý một số vấn đề phát sinh khi ban hành Nghị định

1. Việc lập quy hoạch sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này được áp dụng để lập quy hoạch sử dụng đất cho giai đoạn kể từ năm 2011 trở đi. Các trường hợp điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2001 – 2010 thực hiện theo quy định tại Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

Đối với khu vực đô thị hiện hữu thuộc quận, thị xã, thành phố, phường, thị trấn đã có quy hoạch xây dựng chi tiết được xét duyệt mà trong quy hoạch xây dựng chi tiết đã có nội dung về quy hoạch sử dụng đất thì sử dụng nội dung quy hoạch sử dụng đất trong quy hoạch xây dựng chi tiết để tổng hợp vào quy hoạch sử dụng đất của cấp trên.

2. Việc xác định giá thuê đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 12 Nghị định này được áp dụng đối với các trường hợp ký hợp đồng thuê đất từ ngày 01 tháng 01 năm 2010. Đối với các trường hợp đã ký hợp đồng thuê đất mà trong hợp đồng đã xác định rõ đơn giá thuê đất thì trong thời hạn ổn định năm (05) năm không xác định lại đơn giá thuê đất.

3. Đối với những dự án, hạng mục đã chi trả xong bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng hoặc không điều chỉnh theo quy định Nghị định này

4. Đối với những dự án, hạng mục đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án đã được phê duyệt trước khi Nghị định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo phương án đã phê duyệt, không áp dụng hoặc điều chỉnh theo quy định Nghị định này. Trường hợp thực hiện bồi thường chậm thì giá đất để thực hiện bồi thường, hỗ trợ thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP.

Điều 40. Giải quyết khiếu nại về giá đất bồi thường, quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc quyết định cưỡng chế thu hồi đất

1. Việc giải quyết khiếu nại thực hiện theo quy định tại Điều 138 của Luật Đất đai, Điều 63 và Điều 64 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP và quy định giải quyết khiếu nại tại Nghị định số 136/2006/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Khiếu nại, tố cáo và các Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Khiếu nại, tố cáo.

2. Trong khi chưa có quyết định giải quyết khiếu nại thì vẫn phải tiếp tục thực hiện quyết định thu hồi đất. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại có kết luận việc thu hồi đất là trái pháp luật thì phải dừng thực hiện quyết định thu hồi đất; cơ quan nhà nước đã ban hành quyết định thu hồi đất phải có quyết định hủy bỏ quyết định thu hồi đất đã ban hành và bồi thường thiệt hại do quyết định thu hồi đất gây ra (nếu có). Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại có kết luận việc thu hồi đất là đúng pháp luật thì người có đất bị thu hồi phải chấp hành quyết định thu hồi đất.

Điều 41. Điều khoản thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2009.

2. Bãi bỏ các quy định sau:

a) Điều 10, Điều 12, bỏ nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế quy định tại các Điều 14, 30, 52, 125, 126, 127 và Điều 141 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP;

b) Các Điều 3, 6, 10, 19 và 27, khoản 1 Điều 28, 32, 36, 39 và 48 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP;

c) Điều 4 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

d) Khoản 1 Điều 2, khoản 4, khoản 5 và khoản 6 Điều 4 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;

đ) Các Điều 43, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 và Điều 62 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;

e) Điểm 2 khoản 12 Điều 1 Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.

4. Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thi hành Nghị định này.

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG
Nguyễn Tấn Dũng