

Số: 1949 /SXD-KTXD Hà Nam, ngày 26 tháng 10 năm 2018
V/v góp ý dự thảo Đơn giá bồi thường nhà,
vật kiến trúc và di chuyển mồ mã năm 2019

Kính gửi:

- Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Các Sở: Giao thông Vận tải, Công thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp;
- Các Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng các công trình: Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Giao thông; Dân dụng và Công nghiệp;
- Ủy ban nhân dân: các huyện và thành phố Phủ Lý.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Quyết định số 346/QĐ-UBND ngày 13/02/2018 về ban hành Chương trình công tác của UBND tỉnh năm 2018. Sở Xây dựng đã dự thảo Quyết định ban hành “Đơn giá bồi thường nhà cửa, vật kiến trúc và di chuyển mồ mã tỉnh Hà Nam năm 2019”.

1. Nội dung dự thảo Đơn giá năm 2019, Sở Xây dựng căn cứ quy định hiện hành điều chỉnh, bổ sung quy định về mức bồi thường nhà, vật kiến trúc xây dựng theo đúng quy định tại Điều 9 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (theo kiến nghị của Đoàn kiểm tra thi hành luật đất đai tại tỉnh Hà Nam-Tổng Cục Quản lý đất đai tại Báo cáo kết quả kiểm tra thi hành luật đất đai tại tỉnh Hà Nam ngày 20/7/2016), cụ thể:

- Mức bồi thường được tính theo công thức sau:

$$\text{Mức bồi thường} = \frac{\text{Giá trị hiện có của nhà, vật kiến trúc bị thiệt hại}}{\text{Giá trị hiện có của nhà, vật kiến trúc bị thiệt hại}} + \frac{\text{(giá trị hiện có của nhà, vật kiến trúc bị thiệt hại)}}{\text{Giá trị hiện có của nhà, vật kiến trúc bị thiệt hại}} \times 60\%$$

Mức bồi thường không thấp hơn 60% và không vượt quá 100% giá trị xây mới nhà, vật kiến trúc có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà công trình bị thiệt hại.

Giá trị hiện có của nhà, vật kiến trúc bị thiệt hại được xác định như sau:

$$\text{Giá trị hiện có của nhà, vật kiến trúc bị thiệt hại} = \frac{\text{Giá trị xây mới của nhà, vật kiến trúc bị thiệt hại}}{\text{Giá trị xây mới của nhà, vật kiến trúc bị thiệt hại}} - \frac{\text{(Giá trị xây mới của nhà, vật kiến trúc bị thiệt hại/ thời gian khấu hao áp dụng)}}{\text{Giá trị xây mới của nhà, vật kiến trúc bị thiệt hại}} \times \frac{\text{Thời gian đã qua sử dụng}}{\text{Giá trị xây mới của nhà, vật kiến trúc bị thiệt hại}}$$

- Thời gian khấu hao (căn cứ theo Thông tư số 45/2018/TT-BTC ngày 07/5/2018 của Bộ tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, tính hao mòn, khấu hao tài sản cố định tại cơ quan, tổ chức, đơn vị và tài sản cố định do nhà

nước giao cho doanh nghiệp quản lý không tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp) được quy định như sau:

- + Nhà tạm: 8 năm
- + Nhà một tầng mái ngói hoặc mái tôn (không áp dụng cho nhà xưởng và kho thông dụng quy định tại bảng suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ xây dựng công bố) tường bao quanh xây gạch chiều cao lớn hơn 3 m (không tính chiều cao phần thu hồi): 15 năm
- + Nhà 1 tầng mái bằng bê tông cốt thép hoặc mái bằng bê tông cốt thép trên lợp tôn, lợp ngói; Nhà xưởng và kho thông dụng quy định tại bảng suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng công bố: 25 năm
- + Nhà 2,3 tầng tường xây gạch, mái bằng bê tông cốt thép hoặc mái bằng bê tông cốt thép trên lợp tôn lợp ngói: 50 năm
- + Nhà 4 tầng trở lên: 80 năm
- + Kho chứa, bể chứa, bãi đỗ, sân chơi, sân thể thao, bể bơi: 20 năm
- + Các vật kiến trúc khác: 10 năm

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 9 Nghị định 47/2014/NĐ-CP: “*khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình do UBND tỉnh quy định...*” Sở Xây dựng đề xuất tỷ lệ này là 60%.

2. Đề nghị đơn vị nghiên cứu, tham gia ý kiến bằng văn bản về các nội dung dự thảo (trong đó có nội dung điều chỉnh như mục 1) gửi về Sở Xây dựng trước ngày trước ngày 08/11/2018, để Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo./.

Xin trân trọng cảm ơn ./.

* Văn bản dự thảo được đăng tải trên website của Sở Xây dựng tại địa chỉ: <http://hanam.gov.vn/vi-vn/sxd/Pages/Default.aspx>.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, KTXD.
- CV(K)- 2018/830.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Quang Huy

**ĐƠN GIÁ BỒI THƯỜNG NHÀ, VẬT KIẾN TRÚC, CÔNG TRÌNH
XÂY DỰNG KHÁC VÀ DI CHUYỂN MỎ MẢ KHI NHÀ NƯỚC
THU HỒI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH HÀ NAM**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số /2018/QĐ-UBND
ngày tháng 12 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh)*

**Phần I
QUY ĐỊNH CHUNG**

I. CƠ SỞ TÍNH TOÁN

Căn cứ TCVN 2748-1991: Phân cấp công trình xây dựng-Nguyên tắc chung;
Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Thông tư số 03/2016/TT-BXD
ngày 10 tháng 3 năm 2016 về Quy định phân cấp công trình xây dựng và hướng
dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng; Thông tư số 06/2016/TT-
BXD ngày 10 tháng 3 năm 2016 hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư
xây dựng; Thông tư 05/2016/TT-BXD ngày 10 tháng 3 năm 2016 hướng dẫn xác
định đơn giá nhân công trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Căn cứ Quyết định 1134/QĐ-BXD ngày 08 tháng 10 năm 2015 về công
bố Định mức các hao phí xác định giá ca máy và thiết bị thi công.

II. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

1. Độ cao nhà:

- Đối với nhà mái chày không có trần là từ mặt nền nhà đến mặt trên của
quá giang, đối với nhà có trần là từ nền nhà đến mặt trên của trần nhà, đối với
nhà bán mái là từ nền nhà đến đỉnh cột quân hoặc đỉnh tường biên.

- Đối với nhà mái bằng là từ mặt nền nhà đến mặt trên tấm sàn mái.

- Độ cao của nhà là tính cho mỗi tầng (tính từ nền nhà đến mặt trên tấm sàn).

2. Vật kiến trúc:

Vật kiến trúc bao gồm giếng khoan, giếng đào, sân, cầu thang, gác xép,
tường rào, bể chứa nước, cổng, ô văng cửa ...

3. Diện tích sàn của 1 tầng:

- Đối với nhà mái bằng: Là diện tích mặt bằng xây dựng của tầng đó, gồm
cả tường xây (hoặc phần tường chung thuộc về công trình) và diện tích mặt bằng
của lô gia, ban công, sê nô, hành lang, hộp kỹ thuật, ống khói, trừ diện tích ô
trống cầu thang chiếm chỗ.

- Đối với nhà tạm và nhà cấp IV: Là diện tích hình chiếu bằng của mái trên mặt bằng xây dựng gọi là diện tích xây dựng (giới hạn chiều rộng nhô ra của mái trước, mái sau so với mặt ngoài cột hiên và tường hậu tối đa là 0,2m).

III. PHẠM VI ÁP DỤNG

1. Giá bồi thường nhà, công trình, vật kiến trúc, mồ mã này được quy định trọn gói là giá trị thực của tài sản không kèm theo các hệ số, các phụ phí, các chính sách hỗ trợ nào khác. Mức giá này áp dụng cho việc bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

Quy định này áp dụng cho việc bồi thường, hỗ trợ nhà, vật kiến trúc, công trình xây dựng khác và di chuyển mồ mã khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

2. Đối tượng bồi thường:

Tổ chức trong nước, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là chủ sở hữu tài sản hợp pháp gắn liền với đất bị thiệt hại về tài sản khi Nhà nước thu hồi đất.

3. Nguyên tắc bồi thường tài sản: Theo Điều 88 của Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013.

4. Nhà, vật kiến trúc gắn liền với đất khi thu hồi không được bồi thường:

- Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp thu hồi đất quy định tại các điểm a, b, d, đ, e, i khoản 1 Điều 64 và điểm b, d khoản 1 Điều 65 của Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013.

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

- Xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 75 của Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013, mà khi xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo không được phép xây dựng. Người có công trình xây dựng trái phép đó buộc phải tự tháo dỡ hoặc phải tự chịu chi phí phá dỡ trong trường hợp cơ quan có thẩm quyền thực hiện phá dỡ.

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

Phần II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

I. QUY ĐỊNH VÀ HƯỚNG DẪN ÁP DỤNG TÍNH TOÁN BỒI THƯỜNG NHÀ, CÔNG TRÌNH, VẬT KIẾN TRÚC, MỒ MÃ

1. Đối với nhà, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất:

1.1. Đối với nhà ở, vật kiến trúc (VKT), công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi Nhà nước thu hồi đất:

- Trường hợp phải tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương.

- Trường hợp phần còn lại của nhà ở, công trình vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì bồi thường theo thiệt hại thực tế.

1.2. Đối với nhà, vật kiến trúc xây dựng khác với quy định tại điểm 1.1, khoản 1, mục I, phần này:

Mức bồi thường được tính theo công thức sau:

$$\text{Mức bồi thường} = \text{Giá trị hiện có của nhà, vật kiến trúc bị thiệt hại} + (\text{giá trị hiện có của nhà, vật kiến trúc bị thiệt hại}) \times 60\%$$

Mức bồi thường không thấp hơn 60% và không vượt quá 100% giá trị xây dựng mới nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, vật kiến trúc bị thiệt hại.

Giá trị hiện có của nhà, vật kiến trúc bị thiệt hại được xác định như sau:

$$\text{Giá trị hiện có của nhà, vật kiến trúc bị thiệt hại} = \text{Giá trị xây mới của nhà, vật kiến trúc bị thiệt hại} - (\text{Giá trị xây mới của nhà, vật kiến trúc bị thiệt hại} / \text{thời gian khấu hao áp dụng}) \times \text{thời gian đã qua sử dụng}$$

Thời gian khấu hao áp dụng quy định tại phụ lục I của quyết định này.

Ghi chú:

a) Giá trị xây mới của nhà và vật kiến trúc = Diện tích xây dựng (sàn) x (nhân) Đơn giá xây dựng mới x (nhân) Hệ số bồi thường theo khu vực quy định tại Phụ lục II (áp dụng cho điểm 1.1, khoản 1, mục I, phần này).

Trường hợp khi áp dụng khung giá nhà và vật kiến trúc có 1 số điểm khác loại nhà đã nêu trong khung giá định áp dụng. Mức tăng, giảm giá từ 5÷20%.

b) Trong quá trình tính toán bồi thường những công trình có kết cấu mỹ thuật, kỹ thuật cao hơn so với quy định trong bảng giá thì được cộng từ 5÷15% so với mức giá chuẩn.

e) Trường hợp đối với nhà, công trình không còn sử dụng được (nhà, công trình bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không đảm bảo an toàn trong quá trình sử dụng) thì chỉ được tính bồi thường giá trị hiện có của vật kiến trúc tính theo công thức điểm 1.2 khoản 1, mục I, phần này .

1.3. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội:

Mức bồi thường bằng giá trị xây mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương. Trường hợp công trình không còn sử dụng thì không được bồi thường.

2. Đối với nhà, công trình bị phá dỡ một phần:

a) Trường hợp phá dỡ một phần (dọc nhà hoặc ngang nhà, công trình):

- Nếu phần còn lại không còn sử dụng được thì được bồi thường 100% giá trị nhà, công trình.

- Nếu phần nhà (hoặc ô gian) còn lại vẫn tồn tại và sử dụng được thì được bồi thường 100% phần nhà (hoặc ô gian) bị phá dỡ và cộng thêm 30% giá trị diện tích còn lại để chi phí sửa chữa, hoàn thiện công trình (nếu chỉ vào hiên thì được bồi thường 100% phần hiên và cộng thêm 30% giá trị diện tích ô gian sát hiên).

Diện tích công trình phải phá dỡ được tính như sau: Nếu vào 1 phần gian thì tính hết cả gian, vào 1 phần hiên tính hết cả hiên. Phải lưu ý đến việc tháo dỡ không làm ảnh hưởng chất lượng công trình của gian bên cạnh (bước gian nhà cấp 4 là khoảng cách giữa 2 vì kèo, bước gian nhà mái bằng là khoảng cách giữa 2 dầm, cột chịu lực).

- Trường hợp phá dỡ dọc nhà vào toàn bộ kết cấu chịu lực chính của công trình (công trình không còn khả năng chịu lực) thì được bồi thường 100% diện tích xây dựng của nhà, công trình.

Việc chi trả kinh phí bồi thường cho các hộ bị ảnh hưởng trên được thực hiện như sau: Chủ hộ phải cam kết thực hiện tháo dỡ di chuyển theo phương án và tiến độ được duyệt và phải đảm bảo an toàn trong thi công. Phần kinh phí được Trung tâm phát triển quỹ đất giữ lại 20%, sau khi chủ hộ đã thực hiện đúng mới trả tiếp.

b) Trường hợp đối với nhà sau khi phá dỡ <50% diện tích mà công trình phụ, cầu thang ở phía trước thì ngoài việc bồi thường, hỗ trợ theo mục a còn được hỗ trợ 80% giá trị bồi thường các công trình phụ, cầu thang bị ảnh hưởng để sắp xếp lại mặt bằng công trình.

c) Hỗ trợ sắp xếp lại đối với trường hợp nhà chính phải tháo dỡ hết khi đó công trình phụ nằm ở phía trước: Không tính bồi thường mà chỉ hỗ trợ để sắp xếp lại cho phù hợp với quy hoạch diện tích còn lại của hộ gia đình. Mức hỗ trợ bằng 80% mức bồi thường công trình phụ bị ảnh hưởng.

3. Đối với nhà ở, công trình thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ, hoặc trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không:

- Nhà ở, công trình xây dựng khác và các tài sản khác gắn liền với đất nằm trong phạm vi hành lang an toàn bị thiệt hại do phải giải tỏa thì được bồi thường 100% giá trị nhà, công trình (áp dụng theo điểm 1.1, hoặc 1.2, khoản 1, mục I, phần này).

- Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân xây dựng trên đất có đủ điều kiện bồi thường mà không phải di dời và thỏa mãn các điều kiện theo quy định tại Điều 18, Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 Quy định chi tiết thi hành Luật điện lực về an toàn điện, thì được hỗ trợ một lần bằng 70% mức bồi thường giá trị phần nhà ở, công trình trên diện tích nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không (áp dụng theo điểm 1.1, khoản 1, mục I, phần này).

4. Nhà, vật kiến trúc không được phép xây dựng thì tùy theo mức độ, tính chất hợp pháp của đất, nhà vật kiến trúc được bồi thường hoặc hỗ trợ theo quy định sau:

- Xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 trên đất đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 75 của Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 được bồi thường 100% giá trị.

- Xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 trên đất không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 75 của Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013, tại thời điểm xây dựng chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hoặc xây dựng phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không vi phạm hành lang bảo vệ công trình đã cấm mốc nhưng được UBND xã xác nhận không có văn bản xử lý, ngăn chặn của cấp có thẩm quyền. Mức hỗ trợ bằng 60% mức bồi thường.

- Xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 trên đất không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 75 của Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013, tại thời điểm xây dựng vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, vi phạm hành lang bảo vệ công trình đã cấm mốc nhưng được UBND xã xác nhận không có văn bản xử lý, ngăn chặn của cấp có thẩm quyền. Mức hỗ trợ bằng 40% mức bồi thường.

- Nhà, vật kiến trúc không hợp pháp được tạo lập kể từ sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 trên đất không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 75 của Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013, không được hỗ trợ.

5. Bồi thường, hỗ trợ nhà, vật kiến trúc xây dựng trên đất vườn, đất ao hợp pháp trong cùng thửa đất có nhà ở:

- Đối với đất vườn, đất ao được công nhận là đất ở theo quy định của Luật Đất đai, mức bồi thường 100% giá trị.

- Đối với đất vườn, đất ao không được công nhận là đất ở theo quy định của Luật Đất đai, mức hỗ trợ 50% mức bồi thường.

6. Bồi thường nhà, vật kiến trúc đối với các hộ đa canh:

Các hộ thực hiện đa canh trên diện tích đất nông nghiệp được giao, hoặc thuê của xã được thực hiện bồi thường theo nội dung điểm 1.2, khoản 1, mục I, phần này. Căn cứ Đề án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, hợp đồng kinh tế giữa hai bên là cơ sở để xác định phạm vi nhà, vật kiến trúc bị ảnh hưởng khi thu hồi đất:

- Đối với nhà, vật kiến trúc phải tháo dỡ trong phạm vi dự án (đề án) được phê duyệt (*xây dựng theo đúng tiêu chí đề án đa canh được phê duyệt*), bồi thường 100% giá trị.

- Đối với nhà, vật kiến trúc phải tháo dỡ ngoài phạm vi quy định của dự án (đề án) được cấp có thẩm quyền phê duyệt, không có trong hợp đồng kinh tế giữa hai bên thì chủ hộ phải tự tháo dỡ hoặc phải tự chịu chi phí phá dỡ trong trường hợp cơ quan có thẩm quyền phá dỡ.

7. Bồi thường nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước:

Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước (nhà thuê hoặc nhà do tổ chức tự quản) nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ, thì người đang thuê nhà không được bồi thường đối với diện tích nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và diện tích coi nói trái phép, nhưng được bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp; mức bồi thường áp dụng theo điểm 1.1 hoặc điểm 1.2, khoản 1, mục I, phần này và căn cứ theo hợp đồng đã ký kết.

8. Bồi thường di chuyển mồ mã:

Người có mồ mã phải di chuyển được bố trí đất và được bồi thường chi phí về đào, bốc, di chuyển, xây dựng mới và các chi phí hợp lý khác có liên quan trực tiếp. Riêng đối với các ngôi mộ tổ, mộ Thành Hoàng Làng ngoài đơn giá bồi thường mồ mã theo quy định tại Đơn giá này, còn được bồi thường các khối lượng kiến trúc theo mức độ kỹ, mỹ thuật tương ứng.

9. Bồi thường đối với công trình văn hoá, di tích lịch sử, nhà thờ, đình, chùa, am, miếu:

Khảo sát đo vẽ hiện trạng, thiết kế và lập dự toán kinh phí xây dựng mới công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với công trình bị thiệt hại. Sau đó việc tính toán bồi thường thực hiện theo các trình tự đã quy định.

10. Bồi thường đối với tài sản, vật kiến trúc xây dựng theo chuyên ngành (hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất, lò bột nhẹ...) được thực hiện như sau:

- Giá trị hiện có của công trình được tính theo giá xây dựng mới tại thời điểm bồi thường có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với công trình bị phá dỡ di chuyển, giá xây dựng mới là mức giá chuẩn do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

- Hồ sơ thiết kế kỹ thuật và dự toán đối với các công trình xây dựng chuyên ngành: Chủ đầu tư cùng với Hội đồng giải phóng mặt bằng khảo sát, lập dự toán thẩm định, phê duyệt. Trường hợp cần thiết thì được phép thuê các tổ chức tư vấn, cá nhân có đủ năng lực và tư cách pháp nhân khảo sát thiết kế theo

hiện trạng, lập dự toán, thẩm tra làm cơ sở cho việc phê duyệt (tại thời điểm bồi thường). Sau đó việc bồi thường thực hiện theo các trình tự đã quy định (theo điểm 1.2, khoản 1, mục I, phần này).

- Riêng đối với hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất có thể tháo dỡ di chuyển được thì chỉ được bồi thường các chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt. Trường hợp không có vị trí di chuyển để lắp đặt đến nơi mới (không có mặt bằng sản xuất, mất nguồn cung cấp nguyên vật liệu do bị ảnh hưởng giải phóng mặt bằng) thì được bồi thường theo giá trị còn lại - (trừ) giá trị thu hồi. (giá trị còn lại tính theo công thức tại điểm 1.2 khoản 1, mục I, phần này)

11. Trường hợp mốc giải phóng mặt bằng chiếm dụng vào nhà, vật kiến trúc ≤1m:

Có thể vận dụng cho phép để lại không phải bồi thường sau khi có ý kiến chấp thuận của các cấp có thẩm quyền.

12. Đối với nhà có kích thước móng thực tế lớn hơn móng định hình của loại nhà tương ứng, thì được bổ sung thêm kinh phí bồi thường vật kiến trúc tăng lên. Kích thước móng định hình được quy định như sau:

- Đối với nhà tạm: Chiều rộng đáy móng $B = 0,33m$; chiều rộng đỉnh móng $B = 0,22m$; chiều cao móng $H = 0,7m$.

- Đối với nhà cấp IV: Chiều rộng đáy móng $B = 0,8m$; chiều rộng đỉnh móng $B = 0,33m$; chiều cao móng $H = 1,2m$.

- Đối với nhà cấp II và III: Chiều rộng đáy móng $B = 1,2m$; chiều rộng đỉnh móng $B = 0,33m$; chiều cao móng $H = 1,5m$.

- Đối với móng nhà có chiều cao móng lớn hơn móng định hình được quy định như trên. Ngoài việc áp dụng đơn giá bồi thường theo quy định; bổ sung đơn giá tính cho 1m dài móng có chiều sâu móng nhà tính từ cốt 0,00 (cốt nền tầng 1 không có tầng hầm) trở xuống như sau:

+ Móng có chiều sâu - 1m:	154.000,0 đồng/md.
+ Móng có chiều sâu - 1,5m:	275.000,0 đồng/md.
+ Móng có chiều sâu - 2m:	385.000,0 đồng/md.
+ Móng có chiều sâu - 2,5m:	884.000,0 đồng/md.
+ Móng có chiều sâu - 3m:	1.491.000,0 đồng/md.
+ Móng có chiều sâu - 3,5m:	2.317.000,0 đồng/md.
+ Móng có chiều sâu - 4m:	3.186.000,0 đồng/md.
+ Móng có chiều sâu - 4,5m:	4.171.000,0 đồng/md.
+ Móng có chiều sâu - 5m:	5.272.000,0 đồng/md.

Nếu chiều sâu móng nằm trong khoảng cận trên và cận dưới thì dùng phương pháp nội suy để xác định.

Công thức tính nội suy:

$$K_i = K_b - \frac{(K_b - K_a) \times (G_i - G_b)}{G_a - G_b}$$

Trong đó:

- + Ki: Giá trị tương ứng với hạng mục cần tính;
- + Ka: Giá trị tương ứng với hạng mục cận trên;
- + Kb: Giá trị tương ứng với hạng mục cận dưới;
- + Gi: Giá trị tổng mức của hạng mục cần tính;
- + Ga: Giá trị tổng mức của hạng mục cận trên;
- + Gb: Giá trị tổng mức của hạng mục cận dưới.

13. Các công trình xây dựng do yêu cầu kỹ thuật phải đóng cọc BTCT, cọc cát, các hoạt động máy móc thiết bị có độ rung động lớn... giữa vùng dân cư, sau khi thực hiện đúng quy trình kỹ thuật mà làm nứt, nát, hư hỏng các công trình ngoài mốc giải phóng mặt bằng thì giải quyết bồi thường hư hỏng theo trình tự sau:

- Căn cứ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng, Chủ đầu tư chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng xác định phạm vi ảnh hưởng do đóng cọc và hoạt động máy móc thiết bị gây ra.

- Chủ đầu tư phối hợp với Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng và hộ gia đình bị ảnh hưởng lập biên bản xác định hiện trạng các công trình của các hộ trong phạm vi ảnh hưởng trước khi thi công, để làm căn cứ xác định phần hư hỏng của công trình trong và sau quá trình thi công và lập dự toán sửa chữa theo định mức dự toán, đơn giá hiện hành. Chủ đầu tư tổ chức thực hiện thẩm định, phê duyệt và chi trả theo quy định như đối với đền bù, hỗ trợ trong mốc giải phóng mặt bằng. Thường xuyên theo dõi mức độ biến dạng của công trình đến khi công trình ổn định mới tiến hành sửa chữa.

- Ngoài việc bồi thường để sửa chữa còn được bồi thường do giảm tuổi thọ công trình. Mức bồi thường do giảm tuổi thọ công trình bằng hiệu của giá trị bồi thường theo chất lượng trước và sau khi thi công.

(Phương pháp tính toán theo Phụ lục số VI)

14. Đơn giá bồi thường nhà thông dụng được quy định tại khoản 2, mục II (Bảng 2), phần này được quy định như sau:

- Chiều cao $\leq 3,3m$ cho nhà có chiều cao từ $2,7m \div 3,3m$; Chiều cao $> 3,3m$ cho nhà có chiều cao trên $3,3m \div 3,9m$.

- Đối với nhà có chiều cao $< 2,7m$ hoặc $> 3,9m$ thì đơn giá được điều chỉnh giảm hoặc tăng 10% đơn giá tương ứng trong biểu.

- Đối với nhà có chiều cao $\leq 2,1m$ hoặc $\geq 4,5m$ thì đơn giá được điều chỉnh giảm hoặc tăng 15% đơn giá tương ứng trong biểu.

15. Đối với các công trình có thể tháo dỡ di chuyển đến chỗ mới lắp đặt (nhà khung kết cấu thép...):

Chỉ được bồi thường các chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt. Trường hợp không có vị trí di chuyển để lắp đặt đến nơi mới thì được bồi thường theo giá trị còn lại - (trừ) giá trị thu hồi (áp dụng cho cả 02 trường hợp theo điểm 1.1 và điểm 1.2 khoản 1, mục I, phần này).

16. Đối với nhà, công trình (thuộc đất hợp pháp) nằm bên trong mốc giải phóng mặt bằng nhưng sát mốc $\leq 1,0$ mét:

- Trường hợp nhà, công trình thấp hơn mặt đường, khi xây dựng công trình xong, đường cao ngang mái nhà hoặc không còn lối vào: Thực hiện hỗ trợ chi phí cải tạo lối vào nhà và xử lý thoát nước, mức hỗ trợ là 4.250.000 đồng/1hộ (bốn triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

- Trường hợp nhà, công trình có nền sân thấp hơn mặt đường từ 2,5 ÷ 5m: Thực hiện hỗ trợ lối lên xuống dùng loại cầu thang thông dụng, bản thang bê tông cốt thép có trụ đỡ, chiều rộng bản thang 1,4m, bậc xây gạch, có lối dắt xe, lan can tay vịn xây gạch vữa nghiêng kết hợp sườn bê tông cốt thép, trát láng vôi ve hoàn chỉnh. Đơn giá như sau:

- + Loại cầu thang cao 2,5m: 10.028.000,0 đồng.
- + Loại cầu thang cao 3m: 13.828.000,0 đồng.
- + Loại cầu thang cao 4m: 21.890.000,0 đồng.
- + Loại cầu thang cao 5m: 30.383.000,0 đồng.

(Đối với cầu thang có độ cao khác với các mức độ cao trên thì dùng phương pháp nội suy với 2 cao độ liền kề để xác định).

- Trường hợp nhà, công trình cao hơn mặt đường khi thực hiện dự án mà không có lối vào: Thực hiện hỗ trợ lối lên xuống xây gạch chiều rộng 1,2m có lối dắt xe, trát láng vôi ve hoàn chỉnh. Đơn giá như sau:

- + Loại bậc thang lên xuống cao 0,5m: 860.000,0 đồng.
- + Loại bậc thang lên xuống cao 1m: 2.648.000,0 đồng.
- + Loại bậc thang lên xuống cao 1,5m: 5.450.000,0 đồng.

(Đối với bậc thang lên xuống có độ cao khác với các mức độ cao trên thì dùng phương pháp nội suy với 2 cao độ liền kề để xác định).

17. Đối với nhà, vật kiến trúc, di chuyển mồ mã mà không có trong đơn giá hoặc đơn giá không sát với thực tế (cao hoặc thấp) hoặc đơn giá không phù hợp với quy mô của công trình cần phá dỡ thì Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng căn cứ vào đơn giá các hạng mục tương đương và điều kiện cụ thể để vận dụng đơn giá cho phù hợp. Trường hợp cần thiết tiến hành khảo sát đo vẽ hiện trạng, xác định khối lượng thực tế lập dự toán theo quy định hiện hành (hoặc thuê tư vấn, cá nhân có tư cách pháp nhân) để làm cơ sở xác định giá trị bồi thường.

II. ĐƠN GIÁ BỒI THƯỜNG NHÀ, VẬT KIẾN TRÚC, MỒ MÃ

1. Đơn giá bồi thường nhà tạm, nhà tranh tre:

Bảng 1

STT	KẾT CẤU NHÀ	ĐƠN VỊ TÍNH	CHIỀU CAO NHÀ	
			CHIỀU CAO $\leq 2,7$ m	CHIỀU CAO $> 2,7$ m
1	Cột, kèo, đòn tay tre, mái lợp rơm, rạ,	Đồng/m ²	262.000	283.000

	lá mía, vách nứa	xây dựng		
2	Cột, kèo, đòn tay tre, mái lợp rom, rạ, lá mía, vách rom đất	Đồng/m ² xây dựng	307.000	312.000
3	Cột, kèo, đòn tay tre, mái rom, rạ, lá mía, vách Toóc-xi	Đồng/m ² xây dựng	331.000	337.000
4	Cột gỗ, kèo đòn tay tre, mái lợp rom, rạ, lá mía, vách Toóc-xi	Đồng/m ² xây dựng	394.000	413.000
5	Kèo tre gỗ, mái lợp rom, rạ, tường gạch xi xây nghiêng, không trát.	Đồng/m ² xây dựng	659.000	716.000
6	Kèo tre gỗ, mái lợp rom, rạ, tường gạch xi xây nghiêng, trát 2 mặt.	Đồng/m ² xây dựng	915.000	972.000
7	Kèo tre gỗ, mái lợp rom, rạ, tường gạch xi xây nằm, không trát.	Đồng/m ² xây dựng	762.000	844.000
8	Kèo tre gỗ, mái lợp rom, rạ, tường gạch xi xây nằm, trát 2 mặt.	Đồng/m ² xây dựng	1.018.000	1.160.000
9	Kèo tre, gỗ, đòn tay tre, mái rom, rạ, lá mía, tường xây gạch 110 bổ trụ.	Đồng/m ² xây dựng	1.503.000	1.708.000
10	Kèo tre, gỗ, đòn tay tre, mái rom, rạ, lá mía, tường xây đá 250.	Đồng/m ² xây dựng	1.448.000	1.650.000
11	Kèo tre, gỗ, đòn tay tre, mái rom, rạ, lá mía, tường xây gạch 220.	Đồng/m ² xây dựng	1.857.000	2.149.000
12	Cột thép, xà gỗ, vì kèo thép, mái lợp tôn, không có tường	Đồng/m ² xây dựng	274.000	

Ghi chú: Phân cấp nhà theo Phụ lục III.

Hướng dẫn áp dụng và điều chỉnh đơn giá tại Bảng 1 cho các trường hợp sau:

- Đối với nhà có kết cấu tương tự như số thứ tự từ 1 đến 11 mà có mái lợp Fibrôximăng thì được cộng thêm 31.500 đồng/m² xây dựng.
- Đối với nhà có kết cấu tương tự như số thứ tự từ 1 đến 11 mà có mái lợp ngói hoặc lá gồi thì được cộng thêm 170.000 đồng/m² xây dựng.
- Đối với nhà có kết cấu tương tự như số thứ tự từ 1 đến 4 mà có cột thép, kèo đòn tay tre, mái lợp Fibrôximăng thì được cộng thêm 49.000 đồng/m² xây dựng.
- Đối với nhà có kết cấu tương tự như số thứ tự từ 5 đến 11 mà có kèo thép, mái lợp tôn thì được cộng thêm 180.000 đồng/m² xây dựng.
- Chiều cao $\leq 2,7m$ tính cho nhà cao từ 2,1m đến 2,7m.
- Chiều cao $> 2,7m$ tính cho nhà cao trên 2,7m đến 3,3m.
- Nếu nhỏ hơn 2,1m hoặc cao $> 3,3m$ thì được điều chỉnh giảm (-) hoặc tăng (+) 10% đơn giá bồi thường tương ứng.
- Đối với nhà không có tường bao quanh hoặc tường bao thiếu (kể cả nhà bán mái) thì giá trị công trình được điều chỉnh giảm tương ứng như sau:

+ 1 m ² tường nứa:	28.587,0 đồng.
+ 1 m ² tường rom đất:	50.771,0 đồng.
+ 1 m ² tường vách Toóc-xi:	51.787,0 đồng.
+ 1 m ² xây gạch xi nghiêng:	87.075,0 đồng.
+ 1 m ² xây gạch xi nằm:	123.627,0 đồng.

+ 1 m² xây gạch 110: 177.627,0 đồng.
 + 1 m² xây gạch 220: 311.010,0 đồng.

2. Đơn giá bồi thường nhà thông dụng:

Bảng 2

STT	KẾT CẤU NHÀ	ĐƠN VỊ TÍNH	CHIỀU CAO NHÀ	
			CHIỀU CAO ≤ 3,3 m	CHIỀU CAO > 3,3m
1	Nhà ở cấp IV, mái ngói 22 viên/m ² không có khu phụ trong nhà.	Đồng/m ² xây dựng	2.408.000	2.581.000
2	Nhà ở cấp IV, mái ngói 22 viên/m ² có khu phụ trong nhà.	Đồng/m ² xây dựng	2.679.000	3.003.000
3	Nhà ở cấp IV, cột, kèo, xà gỗ, cầu phong, ly tô gỗ, mái ngói 22 viên/m ² không có khu phụ.	Đồng/m ² xây dựng	2.642.000	2.783.000
4	Nhà ở cấp IV, cột, kèo, xà gỗ, cầu phong, ly tô gỗ, mái ngói 22 viên/m ² có khu phụ trong nhà.	Đồng/m ² xây dựng	2.962.000	3.067.000
5	Nhà ở 1 tầng mái bằng cấp II, cấp III không có khu phụ trong nhà.	Đồng/m ² sàn	3.175.000	3.331.000
6	Nhà ở 1 tầng mái bằng cấp II, cấp III có khu phụ trong nhà.	Đồng/m ² sàn	3.489.000	3.661.000
7	Nhà ở 2 tầng mái bằng cấp II, cấp III không có khu phụ trong nhà.	Đồng/m ² sàn	3.317.000	3.489.000
8	Nhà ở 2 tầng mái bằng cấp II, cấp III có khu phụ trong nhà.	Đồng/m ² sàn	3.650.000	3.821.000
9	Nhà ở 2 tầng cấp II, cấp III kết cấu khung chịu lực bằng bê tông cốt thép, tường bao xây gạch, sàn, mái bê tông cốt thép đổ tại chỗ.	Đồng/m ² sàn	4.995.000	5.153.000
10	Nhà ở 3 tầng cấp II kết cấu xây gạch, sàn panel, mái bằng.	Đồng/m ² sàn	4.901.000	5.069.000
11	Nhà ở 3 tầng cấp II kết cấu khung bê tông cốt thép, tường bao xây gạch, sàn, mái bê tông cốt thép đổ tại chỗ.	Đồng/m ² sàn	5.105.000	5.262.000
12	Nhà ở cấp I kết cấu khung bê tông cốt thép, tường bao xây gạch, sàn panel, mái bằng.	Đồng/m ² sàn	5.271.000	5.433.000

Ghi chú: Phân cấp nhà theo Phụ lục III và chất lượng sử dụng của ngôi nhà ở theo Phụ lục IV.

Hướng dẫn áp dụng và điều chỉnh Đơn giá tại Bảng 2 cho các trường hợp sau:

- Số thứ tự 1 và 2: Nếu lợp rơm, rạ, lá mía thì đơn giá giảm 170.000 đồng/m² xây dựng; nếu lợp Fibrô- ximăng thì đơn giá giảm 121.000 đồng/m² xây dựng;

- Đối với nhà có khu phụ là bao gồm có khu phụ cho mỗi tầng, đã tính bể phốt và bể nước trên mái; riêng số thứ tự 2 và 4 không tính bể nước trên mái.

- Từ số thứ tự 9 đến 12 nhà có khu phụ.

- Đối với nhà có tầng không có khu phụ giảm trừ 332.561,0 đồng/m².

- Đối với nhà có tầng mái lợp ngói giảm trừ 410.609,0 đồng/m² so với mái bằng.

- Đối với nhà có tầng mái lợp tôn giảm trừ 487.786,0 đồng/m² so với mái bằng.

- Khối lượng kết cấu, vật kiến trúc trên mái như dàn leo, chòi thang, gác xếp, bể nước được tính bổ sung vào giá trị bồi thường.

3. Đơn giá bồi thường công trình phục vụ giáo dục, công cộng:

Bảng 3

STT	LOẠI, ĐẶC ĐIỂM CÔNG TRÌNH	ĐƠN VỊ TÍNH	ĐƠN GIÁ
A	Nhà trẻ, mẫu giáo		
1	Nhà khung tre, gỗ, mái lá mía, rơm rạ, vách Toóc- xi.	Đồng/m ² xây dựng	650.000
2	Nhà gạch, gỗ, mái lá mía hoặc rơm rạ	Đồng/m ² xây dựng	1.788.000
3	Nhà một tầng xây gạch mái ngói.	Đồng/m ² xây dựng	2.174.000
4	Nhà một tầng xây gạch mái bằng	Đồng/m ² sàn	2.911.000
B	Trường học		
1	Nhà xây gạch một tầng mái ngói	Đồng/m ² xây dựng	2.228.000
2	Nhà xây gạch một tầng mái bằng	Đồng/m ² sàn	2.958.000
3	Nhà xây gạch hai tầng mái bằng	Đồng/m ² sàn	3.426.000
4	Nhà xây gạch kết hợp khung hai tầng	Đồng/m ² sàn	3.818.000
C	Nhà xí tắm công cộng, gia đình.		
1	Nhà xí tiêu thường, xây gạch, mái ngói	Đồng/m ² xây dựng	1.224.000
2	Nhà xí tiêu thường, xây gạch, mái bằng	Đồng/m ² sàn	1.659.000
3	Nhà xí tự hoại xây gạch mái ngói.	Đồng/m ² xây dựng	1.949.000
4	Nhà xí tự hoại xây gạch mái bằng.	Đồng/m ² sàn	2.336.000
5	Nhà tắm xây gạch mái ngói hay Fibrô- ximăng.	Đồng/m ² xây dựng	1.047.000
6	Nhà tắm mái bằng bê tông cốt thép.	Đồng/m ² sàn	1.402.000
D	Nhà Y tế		
1	Nhà 1 tầng cấp IV mái ngói.	Đồng/m ² xây dựng	2.228.000
2	Nhà 1 tầng xây gạch mái bằng	Đồng/m ² sàn	2.964.000

4. Đơn giá bồi thường công trình nhà khung kết cấu thép, nhà kho thông dụng:

Bảng 4

STT	ĐẶC ĐIỂM CÔNG TRÌNH	ĐƠN VỊ TÍNH	ĐƠN GIÁ
1	Nhà khung: Cột, vì kèo và xà gồ thép hình khẩu độ ≤12m, mái lợp tôn, tường xây gạch chỉ, nền đổ bê tông, chiều cao >6m.	Đồng/m ² xây dựng	2.946.000
2	Nhà khung: Cột, vì kèo và xà gồ thép hình khẩu độ ≤15m, mái lợp tôn, tường xây gạch chỉ, nền đổ bê	Đồng/m ² xây dựng	4.021.000

	tông, chiều cao >6m.		
3	Nhà khung: Cột, vì kèo và xà gỗ thép hình khẩu độ ≤18m, mái lợp tôn, tường xây gạch chỉ, nền đổ bê tông, chiều cao >6m.	Đồng/m ² xây dựng	4.643.000
4	Nhà 1 tầng, khẩu độ 12m, cao = 6m: - Tường gạch thu hồi mái ngói hoặc tôn - Tường gạch bổ trụ, kèo gỗ mái tôn - Tường gạch bổ trụ, kèo thép mái tôn - Tường gạch, cột bê tông cốt thép hoặc thép, kèo thép, mái tôn	Đồng/m ² xây dựng Đồng/m ² xây dựng Đồng/m ² xây dựng Đồng/m ² xây dựng	1.713.000 1.818.000 1.980.000 2.490.000

Ghi chú: Với loại nhà khác với quy mô tại Bảng 4 thì áp dụng theo khoản 17, mục I, phần này.

5. Đơn giá bồi thường vật kiến trúc:

Bảng 5

STT	VẬT KIẾN TRÚC	ĐƠN VỊ TÍNH	ĐƠN GIÁ
1	Gác xép bê tông cốt thép		
1.1	Nền lát gạch liên doanh, trần lăn sơn	Đồng/m ²	869.000
1.2	Nền lát gạch liên doanh, trần quét vôi	Đồng/m ²	840.000
1.3	Nền lát gạch hoa xi măng, trần lăn sơn	Đồng/m ²	784.000
1.4	Nền lát gạch hoa xi măng, trần quét vôi	Đồng/m ²	742.000
2	Gác xép gỗ		
2.1	Gỗ nhóm 3, 4 dày 2cm, dầm gỗ	Đồng/m ²	857.000
2.2	Gỗ nhóm 5, 6 dày 2cm, dầm gỗ	Đồng/m ²	459.000
3	Bê phốt		
3.1	Bê phốt xây gạch chỉ có đáy và nắp bê tông cốt thép	Đồng/m ³	2.252.000
3.2	Bê phốt xây gạch chỉ có đáy, nắp xây gạch chỉ	Đồng/m ³	1.995.000
4	Cầu thang gỗ, thép góc đơn giản, có 2 cốn, tay vịn rộng 0,6 ÷ 0,8m	Đồng/m	1.915.000
5	Cầu thang bê tông cốt thép (BTCT) có lồng cầu thang rộng 1,8 ÷ 2,5m	Đồng/m	3.825.000
6	Cầu thang BT cốt thép thép ngầm vào 1 bên tường không có lồng cầu thang	Đồng/m	2.494.000
7	Sân gạch chỉ, gạch lá nem.	Đồng/m ²	132.000
8	Sân bê tông xi, bê tông gạch vỡ, bê tông đá mặt, láng vữa xi măng	Đồng/m ²	166.000
9	Giếng nước ống bê tông, gạch cuốn Φ70 ÷ 90 cm	Đồng/md	784.000
10	Giếng nước UNICEF có cả bể lắng lọc, bể chứa dung tích 3m ³ , sân 2m ² và bơm tay.		

	- Sâu $\leq 30m$	Đồng/cái	3.171.000
	- Sâu $31 \div 50m$	Đồng/cái	3.969.000
	- Sâu $> 50m$	Đồng/cái	5.574.000
	- Nếu không có bể lắng lọc và bể chứa	Đồng/m	91.000
11	Hệ thống điện chiếu sáng cho nhà: - Nhà cấp IV, nhà tạm - Nhà cấp II, cấp III đi nổi - Nhà cấp II, cấp III đi chìm	1% tổng giá trị bồi thường nhà. 2% tổng giá trị bồi thường nhà. 3% tổng giá trị bồi thường nhà.	
12	Hệ thống nước sinh hoạt cho nhà - Nhà cấp IV - Nhà cấp II,III	1% tổng giá trị bồi thường nhà. 3% tổng giá trị bồi thường nhà.	
13	Bể chứa nước sinh hoạt xây gạch chỉ: Tính riêng cho đáy bể, thành bể và nắp bể. - Đáy bể: + Đáy xây gạch chỉ đặt chìm trong đất. + Đáy bê tông đặt chìm trong đất. + Đáy xây gạch chỉ đặt nổi trên đất. + Đáy bê tông đặt trên mặt đất. - Thành bể: + Thành bể xây tường 65mm. + Thành bể xây tường 110mm. + Thành bể xây tường 220mm. + Thành bể xây tường 330mm. + Thành bể xây đá $\leq 600mm$ + Thành bể xây đá $> 600mm$ - Nắp bể: + Nắp bể xây gạch. + Nắp bể đổ bê tông.	Đồng/m ² đáy Đồng/m ² đáy Đồng/m ² đáy Đồng/m ² đáy Đồng/m ² thành Đồng/m ² thành Đồng/m ² thành Đồng/m ² thành Đồng/m ² thành Đồng/m ² thành Đồng/m ² nắp Đồng/m ² nắp	606.000 704.000 291.000 406.000 210.000 279.000 410.000 550.000 531.000 524.000 273.000 479.000
14	Vật kiến trúc tính theo khối xây gạch chỉ có chiều dày tường: - Chiều dày $< 220mm$ - Chiều dày $\geq 220mm$	Đồng/m ³ Đồng/m ³	1.537.000 1.364.000
15	Vật kiến trúc tính theo khối xây gạch xi	Đồng/m ³	679.000
16	Vật kiến trúc tính theo khối xây đá	Đồng/m ³	1.216.000
17	Bê tông đổ tại chỗ không cốt thép	Đồng/m ³	1.931.000
18	Bê tông đổ tại chỗ có cốt thép	Đồng/m ³	3.009.000
19	Chòi cầu thang, mái BTCT, tường 220 cao $2,3 \div 2,7m$	Đồng/m ²	2.211.000
20	Chòi cầu thang, mái ngói, tường 220 cao $2,3 \div 2,7m$	Đồng/m ²	1.696.000

Ghi chú:

Vật kiến trúc bằng thép (tường rào, cổng...) theo thông báo giá Sở Xây dựng thời điểm lập x (nhân) tỷ lệ % chất lượng giá trị còn lại - (trừ) giá trị thu hồi (áp dụng cho cả 02 trường hợp theo điểm 1.1 và điểm 1.2, khoản 1, mục I, phần này).

6. Đơn giá bồi thường di chuyển mồ mả:

Bảng 6

STT	LOẠI MỒ MẢ	ĐƠN VỊ TÍNH	ĐƠN GIÁ
1	Mả hung táng.	Đồng/mộ	6.192.000
2	Mả cát táng.	Đồng/mộ	4.340.000
3	Mả cát táng chưa có người nhận.	Đồng/mộ	3.099.000

Ghi chú:

- Bia đá kích thước 350x450mm: 150.000÷200.000 đồng/bia.
- Công việc di chuyển mồ mả bao gồm: Xiên thăm dò, đào bốc rửa, chi phí mua tiêu sành; các chi phí hương hoa theo tục lệ, vận chuyển đi nơi khác theo quy định, chôn cất hoàn chỉnh. Tính bồi thường một lần theo bảng giá.
- Những ngôi mộ có xây được tính bổ sung chi phí xây dựng lại theo đúng thực trạng và theo đơn giá vật liệu xây dựng bình quân tới chân công trình xây dựng cơ bản ở địa phương tại thời điểm bồi thường.
- Trường hợp địa phương nơi giải phóng mặt bằng không có đất bố trí mồ mả thì được phép mua đất ở vị trí theo quy hoạch chung của địa phương, giá đất theo giá quy định. Diện tích bồi thường đối với mộ hung táng 4,0m²; mộ cát táng 2,5m². Hộ gia đình có nhu cầu lớn hơn thì tự bỏ kinh phí.
- Mộ xây có kiến trúc đặc biệt: Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập dự toán hoặc thuê đơn vị tư vấn đủ năng lực lập dự toán gửi Phòng quản lý xây dựng (Phòng Quản lý đô thị hoặc Phòng Kinh tế và Hạ tầng) thẩm tra trước khi trình Hội đồng phê duyệt.

Phần III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Sở, Ngành có liên quan hướng dẫn thực hiện Đơn giá bồi thường này.
2. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Xuân Đông

Phụ lục I
THỜI GIAN TÍNH KHẤU HAO
CỦA CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

STT	LOẠI CÔNG TRÌNH	THỜI GIAN TÍNH KHẤU HAO (Năm)
1	Nhà tạm	8
2	Nhà một tầng mái ngói hoặc mái tôn (không áp dụng cho nhà xưởng và kho thông dụng quy định tại bảng suất vốn đầu tư xây dựng công trình do bộ xây dựng công bố) tường bao quanh xây gạch chiều cao lớn hơn 3 m (không tính chiều cao phần thu hồi)	15
3	Nhà 1 tầng mái bằng bê tông cốt thép hoặc mái bằng bê tông cốt thép trên lợp tôn, lợp ngói; Nhà xưởng và kho thông dụng quy định tại bảng suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng công bố	25
4	Nhà 2,3 tầng tường xây gạch, mái bằng bê tông cốt thép hoặc mái bằng bê tông cốt thép trên lợp tôn lợp ngói	50
5	Nhà 4 tầng trở lên	80
6	Kho chứa, bể chứa, bãi đỗ, sân chơi, sân thể thao, bể bơi	20
7	Các vật kiến trúc khác	10

Phụ lục II
HỆ SỐ BỒI THƯỜNG THEO KHU VỰC XÂY DỰNG

STT	KHU VỰC XÂY DỰNG	HỆ SỐ KHU VỰC
1	Khu vực nông thôn	1,00
2	Khu vực thị trấn, huyện lỵ	1,05
3	Khu vực giáp ranh thị trấn, huyện lỵ	1,00
4	Khu vực nội thành phố Phủ Lý	1,15
5	Khu vực giáp ranh nội thành phố Phủ Lý	1,10
6	Khu vực xã Ba Sao, Kim Bảng	1,15
7	Khu vực các xã có núi đá vôi	1,10

Phụ lục III PHÂN CẤP NHÀ

1. Nhà tạm:

Vật liệu chủ yếu tranh tre, luồng nứa, gỗ không chống cháy được, không thu hồi được vật liệu, xây bằng vật liệu rẻ tiền và niên hạn sử dụng dưới 5 năm.

2. Nhà cấp IV:

- Chất lượng sử dụng: thấp (bậc IV).
- Chất lượng xây dựng công trình:
 - + Niên hạn sử dụng < 20 năm (bậc IV).
 - + Bậc chịu lửa bậc V.
- Móng xây bằng đá, gạch chỉ vừa tam hợp.
- Tường xây gạch dày 220 vừa tam hợp hoặc vừa xi măng.
- Nền láng vừa xi măng, lát gạch chỉ, gạch hoa xi măng, gạch men...
- Cửa gỗ nhóm V.
- Mái lợp ngói, Fibrô-ximăng, tôn hoặc trần nhựa.
- Công trình không chống cháy được.

3. Nhà cấp III ÷ cấp II:

- Chất lượng sử dụng: Trung bình hoặc khá.
- Chất lượng xây dựng công trình:
 - + Niên hạn sử dụng 20÷100 năm.
 - + Bậc chịu lửa bậc IV hoặc III.
- Nền sử lý bằng cọc tre, gỗ hoặc bằng cát.
- Móng xây bằng gạch đặc vừa XM, hoặc bê tông cốt thép.
- Tường xây gạch dày 220mm, vừa tam hợp hoặc vừa xi măng.
- Nền sàn lát gạch men.
- Cửa đi, cửa sổ gỗ nhóm III (nếu là nhà cấp II hệ thống cửa 2 lớp).
- Mái ngói hoặc mái bằng bê tông cốt thép.
- Công trình không thể cháy nhanh hoặc chống cháy được.

4. Nhà cấp I:

- Chất lượng sử dụng: Cao (bậc I).
- Chất lượng xây dựng công trình:
 - + Niên hạn sử dụng trên 100 năm, từ 6 tầng trở lên (bậc I).
 - + Bậc chịu lửa bậc I hoặc II.
- Nền sử lý bằng cọc bê tông cốt thép. Móng bê tông cốt thép.
- Nhà khung bê tông cốt thép chịu lực, tường xây gạch dày 220mm.
- Cửa đi, cửa sổ gỗ nhóm II trong kính ngoài chớp, có khuôn.
- Sàn mái bằng bê tông cốt thép, trần làm bằng vật liệu không cháy.

- Công trình có hệ thống chống cháy.
- Có lắp đặt thang máy và các thiết bị phục vụ.

Phụ lục IV
BẢNG CHẤT LƯỢNG SỬ DỤNG CỦA NGÔI NHÀ Ở

Chất lượng sử dụng	Mức độ tiện nghi sử dụng	Mức độ hoàn thiện bề mặt bên trong, bên ngoài nhà	Mức độ trang thiết bị điện, nước
Bậc I	Cao: Có đủ các phòng: Ngủ, ăn, tiếp khách, bếp, vệ sinh riêng biệt và cùng tầng với căn hộ.	Cao: Sử dụng các loại vật liệu hoàn thiện (trát ốp lát) và trang trí cấp cao	Cao: - Có đầy đủ thiết bị điện, nước, vệ sinh. - Chất lượng thiết bị cao cấp.
Bậc II	Tương đối cao: Có các phòng ngủ, sinh hoạt, bếp, vệ sinh riêng biệt và cùng tầng với căn hộ	Tương đối cao: Có sử dụng một số vật liệu ốp trang trí.	Tương đối cao: - Có đầy đủ thiết bị điện, nước, vệ sinh. - Chất lượng thiết bị: Tốt.
Bậc III	Trung bình: - Phòng ngủ, phòng sinh hoạt, bếp sử dụng riêng và cùng tầng với căn hộ. - Phòng vệ sinh chung cho nhiều căn hộ và có thể khác tầng.	Trung bình	Trung bình: - Cấp điện, cấp nước tới từng căn hộ, từng phòng. - Chất lượng thiết bị vệ sinh: Trung bình.
Bậc IV	Mức tối thiểu: - Chỉ có 1÷2 phòng sử dụng chung - Bếp, vệ sinh sử dụng chung cho nhiều căn hộ.	Thấp: Chỉ trát vữa, quét vôi không có ốp lát.	Mức tối thiểu: - Cấp điện chiếu sáng cho các phòng. - Cấp nước chỉ tới bếp, vệ sinh tập trung. - Chất lượng thiết bị vệ sinh: Thấp.

Phụ lục VI
CÁCH XÁC ĐỊNH MỨC ĐỘ BỒI THƯỜNG,
GIẢM TUỔI THỌ CÔNG TRÌNH

$$G_{\text{bồi thường}} = G_{\text{sửa chữa}} + G_{\text{đền bù giảm tuổi thọ}}$$

Trong đó:

- $G_{\text{sửa chữa}}$ = Giá trị xây dựng sửa chữa công trình bị thiệt hại.

(Chính là kinh phí dự toán sửa chữa hợp lý).

- $G_{\text{đền bù giảm tuổi thọ}} = G_{\text{trước XDCT}} - (\text{trừ}) G_{\text{sau XDCT}}$

+ $G_{\text{trước XDCT}} = G_{\text{XD mới}} \times (\text{nhân}) (1 - (\text{trừ}) \text{số năm sử dụng/số năm tuổi thọ theo quy định})$

+ $G_{\text{sau XDCT}} = G_{\text{trước XDCT}} \times (\text{nhân}) (1 - G_{\text{sửa chữa}}/G_{\text{XD mới}})$

$G_{\text{trước XDCT}}$: Là giá trị còn lại của công trình, vật kiến trúc tại thời điểm chưa bị hư hỏng

$G_{\text{sau XDCT}}$: Là giá trị của công trình sau khi đã sửa chữa khắc phục phần hư hỏng

$G_{\text{XD mới}}$: Là giá trị xây dựng mới của công trình theo đơn giá quy định trong biểu. Số năm sử dụng: tính từ năm hoàn thành công trình tới thời điểm đền bù.

Số năm tuổi thọ theo quy định: Là số năm công trình tồn tại đã khấu hao hết theo thông tư số 45/2018/TT-BTC ngày 07/5/2018 của Bộ Tài chính ban hành chế độ quản lý, tính hao mòn tài sản cố định.

Trích dẫn một số loại hạng mục như sau:

+ Nhà cấp IV: Tuổi thọ 15 năm.

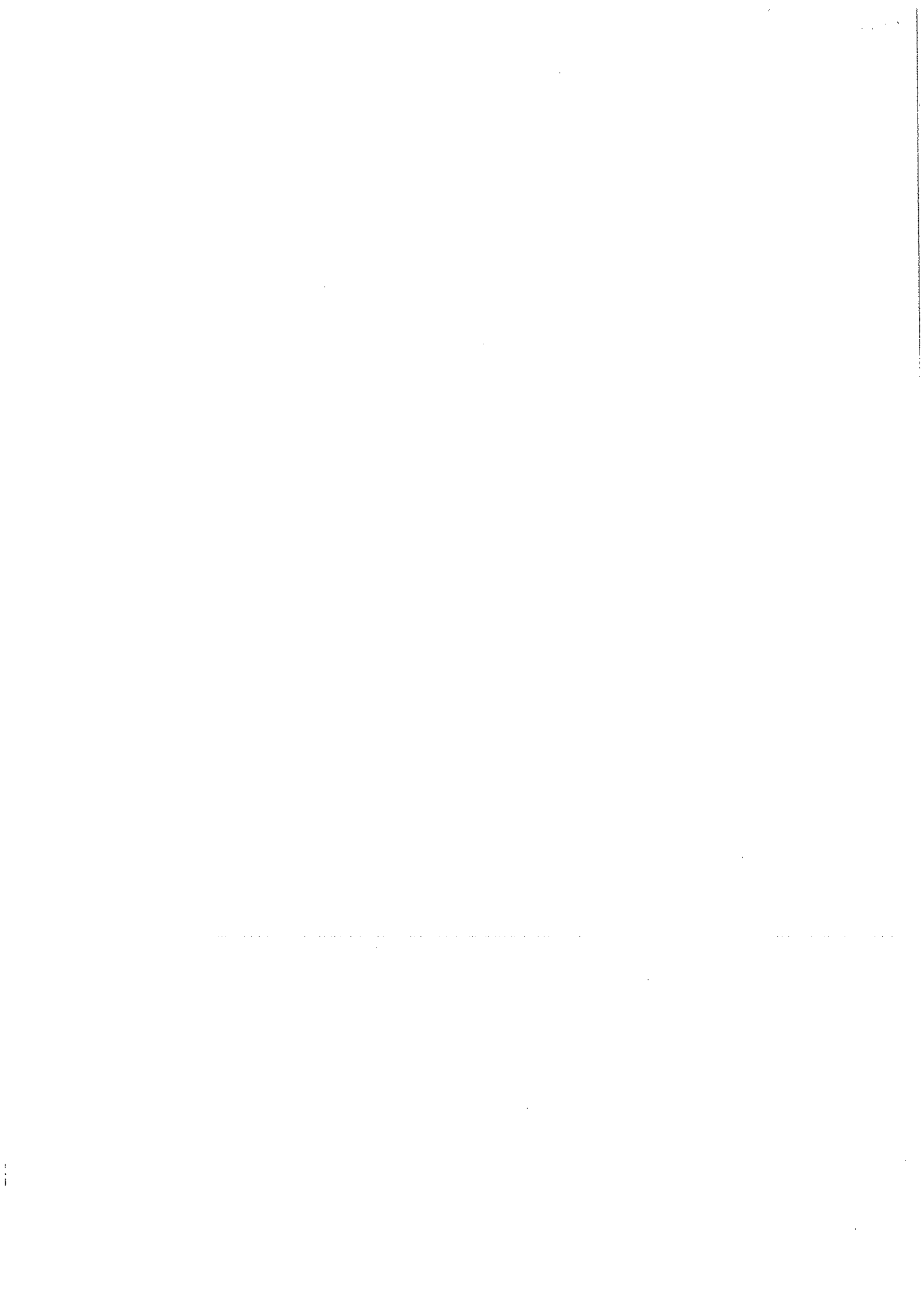
+ Nhà cấp III: Tuổi thọ 25 năm.

+ Nhà cấp II: Tuổi thọ 50 năm.

+ Nhà cấp I, đặc biệt: Tuổi thọ 80 năm.

+ Kho chứa, bể chứa, cầu đường, bãi đỗ, sân phơi: Tuổi thọ 20 năm.

+ Các vật kiến trúc khác: Tuổi thọ 10 năm.



UBND TỈNH HÀ NAM
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
Số: 1467./ STN&MT-PC

V/v góp ý kiến dự thảo Đơn giá bồi thường nhà, vật kiến trúc và di chuyển mồ mã khi Nhà nước thu hồi đất năm 2018 trên địa bàn tỉnh Hà Nam

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nam, ngày 22 tháng 11 năm 2017

Kính gửi: Sở Xây dựng

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được văn bản số 1998/SXD-KTHT ngày 09 tháng 11 năm 2017 của Sở Xây dựng về việc góp ý dự thảo “Đơn giá bồi thường nhà, vật kiến trúc và di chuyển mồ mã năm 2018 trên địa bàn tỉnh Hà Nam”.

Sau khi nghiên cứu sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Về bố cục dự thảo: Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu nên quy định theo từng chương, điều, khoản.

2. Về nội dung dự thảo:

- Tại tiết 1.1 điểm 1 mục I phần II dự thảo quy định mức bồi bồi thường nhà vật kiến trúc = Giá trị xây mới của nhà và vật kiến trúc +(-) Một khoản tiền bằng tỷ lệ % trên giá trị xây dựng của nhà và vật kiến trúc (nếu có) là chưa phù hợp với quy định tại khoản 1 điều 89 Luật Đất đai. Tại tiết 1.2 điểm 1 mục I phần II dự thảo quy định mức bồi bồi thường nhà vật kiến trúc = Giá trị xây mới của nhà và vật kiến trúc +(-) Một khoản tiền bằng tỷ lệ % trên giá trị xây dựng của nhà và vật kiến trúc (nếu có) là chưa phù hợp với quy định tại khoản 1 điều 9 Nghị định 47/2014-NĐ-CP.

Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu soạn thảo lại cho phù hợp với quy định khoản 1 điều 89 Luật Đất đai và khoản 1 điều 9 Nghị định 47/2014-NĐ-CP (nội dung này Đoàn kiểm tra của Tổng cục Quản lý đất đai - Bộ Tài nguyên và môi trường đã có báo cáo kết quả kiểm tra tình hình triển khai thực hiện Luật Đất đai năm 2013 trên địa bàn tỉnh Hà Nam đã có yêu cầu điều chỉnh).

- Tại ý 4 điểm 4 mục I phần II dự thảo quy định “Nhà vật kiến trúc không hợp pháp được tạo lập kể từ sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 không được hỗ trợ” và tại ý 2 điểm 5 mục I phần II dự thảo quy định “Bồi thường, hỗ trợ nhà, vật kiến trúc xây dựng trên đất vườn, đất ao hợp pháp trong cùng thửa đất có nhà ở. Đối với đất vườn, đất ao không được công nhận là đất ở theo quy định của Luật đất đai, mức hỗ trợ 50% mức bồi thường”. Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu quy định lại nội dung này để tránh hiểu sai vì nhà, vật kiến trúc xây dựng trên đất vườn ao nếu không được phép xây dựng thì cũng là tạo lập không hợp pháp.



Người ký: Sở Tài
nguyên và Môi trường
Email:
stnmt@hanam.gov.vn
Cơ quan: Tỉnh Hà Nam
Chức vụ: Lãnh đạo sở
Thời gian ký:
22.11.2017 16:44:51
+07:00

- Tại khoản 4, mục I, phần II dự thảo, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu và làm rõ có hay không hỗ trợ đối với trường hợp Nhà, công trình xây dựng trên đất nông nghiệp giao ổn định (*thực chất là sử dụng đất sai mục đích*), xây dựng từ thời điểm 01/7/2004 đến 01/7/2014.

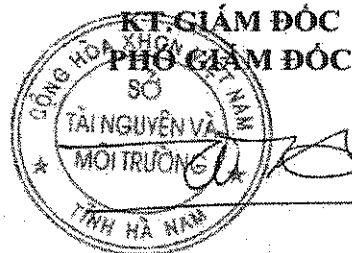
- Đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét lại mức hỗ trợ tại ý 2 điểm 4 mục I phần II và ý 2 điểm 5 mục I phần II vì mức hỗ trợ đối với nhà, vật kiến trúc xây dựng trên đất không được bồi thường lại cao hơn mức hỗ trợ nhà, vật kiến trúc trên đất được bồi thường (*đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở*).

- Tại khoản 6 (*Bồi thường nhà, vật kiến trúc đối với các hộ đa canh*) mục I, phần II dự thảo đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu bổ sung thêm có hay không hỗ trợ đối với các dự án đa canh hình thành trước và sau ngày 05/9/2012 (*ngày ban hành Chỉ thị 01/2012/CT-UBND của UBND tỉnh về việc tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai của*) nhưng đề án không được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Trên đây là ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường, đề nghị sở Xây dựng nghiên cứu chỉnh sửa cho phù hợp trước khi trình UBND tỉnh Quyết định ban hành.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, PC.



Nguyễn Thành Nam

TỔNG CỤC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI
ĐOÀN KIỂM TRA THI HÀNH LUẬT
ĐẤT ĐAI TẠI TỈNH HÀ NAM

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

Hà Nội, ngày 20 tháng 7 năm 2016

SỐ T/P	QUẬN & M.C.	TỈNH HÀ NAM
CÔNG	Số: 3459	
VĂN	Ngày: 4/8/2016	
ĐẾN	Huyện:	

BÁO CÁO

KẾT QUẢ KIỂM TRA THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI TẠI TỈNH HÀ NAM

Thực hiện kế hoạch thanh tra, kiểm tra năm 2016 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, của Tổng cục Quản lý đất đai và Quyết định số 203/QĐ-BTNMT ngày 13 tháng 6 năm 2016 của Tổng cục Quản lý đất đai về việc thành lập Đoàn kiểm tra thi hành Luật Đất đai tại tỉnh Hà Nam. Đoàn kiểm tra của Tổng cục Quản lý đất đai đã tổ chức kiểm tra việc thi hành Luật Đất đai năm 2013 tại tỉnh Hà Nam trong thời gian từ ngày 23 đến ngày 30/6/2016.

Trong quá trình kiểm tra, Đoàn đã làm việc với Sở Tài nguyên và Môi trường và các đơn vị trực thuộc Sở, Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý và một phường trực thuộc (phường Thanh Châu), Ủy ban nhân dân huyện Duy Tiên và một xã trực thuộc (xã Mộc Nam). Tại các cơ quan, Đoàn được nghe báo cáo tình hình thực hiện Luật Đất đai theo phân cấp; thu thập, nghiên cứu các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai của tỉnh đã ban hành; xem xét một số hồ sơ, tài liệu kết quả thực hiện các nội dung quản lý đất đai của địa phương trong thời gian từ ngày 01/7/2014 đến nay, trọng tâm là công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất, chuyên mục đích sử dụng đất và việc thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai; trao đổi nắm thêm tình hình và giải đáp các vấn đề khó khăn, vướng mắc của địa phương.

Đoàn báo cáo kết quả như sau:

I. KẾT QUẢ KIỂM TRA CÁC NỘI DUNG THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI

1. Đánh giá việc ban hành văn bản quy phạm pháp luật và tuyên truyền, phổ biến, giáo dục chính sách, pháp luật về đất đai

1.1. Kết quả đạt được

a) Công tác xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật về đất đai đã được UBND tỉnh Hà Nam quan tâm, tập trung chỉ đạo, thực hiện; đến nay Tỉnh đã xây dựng và ban hành 16 văn bản quy phạm pháp luật quy định các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng đất đai theo phân cấp của Luật Đất đai và các nghị định, thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

(Chi tiết các văn bản tại Phụ lục số 01 kèm theo)

Ngoài ra, Sở Tài nguyên và Môi trường còn ban hành 01 văn bản hướng dẫn về trình tự thủ tục kê khai đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Hướng dẫn số 931/HD-STN&MT ngày 23 tháng 12 năm 2014).

b) Công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai đã được tinh quan tâm chỉ đạo và thực hiện ở các cấp ngay sau khi Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành cho các loại đối tượng, bằng nhiều hình thức có hiệu quả thiết thực. Trước khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực, tháng 6 năm 2014, UBND tỉnh đã tổ chức tuyên truyền, phổ biến Luật Đất đai 2013 bằng hình thức truyền hình trực tiếp tới toàn thể đội ngũ cán bộ và nhân dân trong tỉnh. Cuối năm 2014, UBND tỉnh giao Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức đợt phổ biến chính sách pháp luật đất đai tới đông đảo cán bộ quản lý các cấp bằng hình thức phát tài liệu (500 quyển Luật Đất đai, 500 quyển các văn bản dưới luật, trên 1.000 quyển hỏi - đáp chính sách pháp luật đất đai 2013).

Đối với đối tượng là tổ chức, cá nhân, việc tuyên truyền, phổ biến chính sách pháp luật về đất đai được thực hiện ở nhiều hình thức như chuyên mục: Dân hỏi - cán bộ trả lời (của Đài PTTH tỉnh) với tần suất trung bình 2 lần/năm về chuyên đề đất đai, mục Hỏi - Đáp (của Công thông tin điện tử tỉnh, Trang thông tin điện tử Sở Tài nguyên và Môi trường), giao lưu trực tuyến trên mạng Internet (của Sở Tài nguyên và Môi trường).

Ngoài ra, Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với Ban Quản lý các Khu công nghiệp, UBND các huyện, thành phố tổ chức phổ biến chính sách pháp luật đất đai cho các doanh nghiệp hoạt động trong và ngoài Khu công nghiệp; phối hợp với các tổ chức chính trị trên địa bàn tỉnh phổ biến chính sách pháp luật đất đai cho các hội viên, nhân dân, đặc biệt là chế độ chính sách về quyền, nghĩa vụ của chủ sử dụng đất, đền bù giải phóng mặt bằng...

Tại 2 đơn vị cấp huyện và 02 phường, xã kiểm tra đều đã tổ chức và thực hiện tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai bằng các hình thức: xây dựng tài liệu và mở các hội nghị tuyên truyền, phổ biến cho cán bộ các cấp, các ngành, cán bộ là bí thư, trưởng thôn, xóm và một số tổ chức trên địa bàn; phổ biến, hỏi đáp pháp luật trên đài truyền thanh cấp huyện và cấp xã; thực hiện hướng dẫn các cá nhân, tổ chức tìm hiểu thông tin qua công thông tin điện tử của Tỉnh và của Sở Tài nguyên và Môi trường.

1.2. Hạn chế, tồn tại

1.2.1. Về việc ban hành văn bản quy phạm của UBND tỉnh Hà Nam:

a) Còn 06 nội dung chưa được Tỉnh quy định theo phân cấp của Luật Đất đai, các nghị định và thông tư gồm:

- Mức đất và chế độ quản lý việc xây dựng phân mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa theo phân cấp tại Khoản 2 Điều 162 của Luật Đất đai;

- Hạn mức công nhận đất nông nghiệp tự khai hoang theo phân cấp tại Khoản 4 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;

- Quy định cụ thể cơ quan tiếp nhận, giải quyết thủ tục; thời gian các bước thực hiện thủ tục của từng cơ quan, đơn vị có liên quan và việc giải quyết liên thông giữa các cơ quan có liên quan theo cơ chế một cửa theo phân cấp tại Khoản 2 Điều 62 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;

- Diện tích đất ở tái định cư đối với các trường hợp đất ở của hộ gia đình, cá nhân bị sạt lở, sụt lún bất ngờ toàn bộ diện tích thửa đất hoặc một phần thửa đất nhưng phần còn lại không còn khả năng tiếp tục sử dụng theo phân cấp tại Điều 16 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP;

- Tỷ lệ phần trăm (%) xác định số thu tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo phân cấp tại Điểm a Khoản 3 Điều 2 Thông tư số 18/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 01 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 04 năm 2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa.

- Quy định thời hạn nộp khoản tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa để các cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện theo phân cấp tại Khoản 6 Điều 2 Thông tư số 18/2016/TT-BTC.

b) Các văn bản của Tỉnh đã ban hành còn một số điểm quy định chưa rõ hoặc chưa hợp lý, không phù hợp với quy định của Luật Đất đai và các nghị định, thông tư (07 văn bản)

- Quyết định số 29/2015/QĐ-UBND ngày 09/11/2015 ban hành quy định trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giao đất cho thuê đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất: quy định chủ đầu tư có trách nhiệm bố trí đủ và kịp thời về kinh phí để thực hiện việc giải phóng mặt bằng (tại Khoản 2 Điều 33) là chưa phù hợp với quy định của pháp luật đất đai năm 2013 (kinh phí bồi thường giải phóng mặt bằng để giao, cho thuê đất do Nhà nước chi trả); chủ đầu tư chỉ ứng trước chi phí bồi thường trong trường hợp có khả năng và tự nguyện thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 32 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP.

- Quyết định số 38/2014/QĐ-UBND ngày 12/9/2014 về việc ban hành quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất:

+ Một số nội dung đã được Tỉnh quy định nhưng chưa đầy đủ theo phân cấp:
(i) Tại Điều 5 quy định về giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền bồi thường về đất, tính tiền khi giao đất ở tái định cư nhưng chưa có quy định đối với trường hợp là "nhà ở tái định cư" (theo phân cấp tại Khoản 5 Điều 7 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP) và Tại Điều 14 quy định suất tái định cư tối thiểu bằng đất ở và bằng tiền, tuy nhiên chưa có quy định suất tái định cư tối thiểu bằng nhà ở (theo phân cấp tại Điều 27 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP) (Tuy nhiên, theo giải trình của Sở Tài nguyên và Môi trường là không cần thiết phải ban hành vì trên địa bàn tỉnh không thực hiện tái định bằng nhà ở trong giai đoạn hiện nay, sẽ bổ sung quy định khi có phát sinh); (ii) Tại Điều 15 quy định về hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, tuy nhiên chưa có quy định đối với trường hợp là "người Việt Nam định cư ở nước ngoài" (theo phân cấp tại Khoản 2 Điều 22 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP);

+ Một số nội dung quy định chưa phù hợp với Luật Đất đai và các nghị định, thông tư đã ban hành: (i) quy định nguyên tắc bồi thường "Việc bồi thường được thực hiện bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi..." (tại Khoản 2 Điều 4) là chưa phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 74 của Luật Đất đai (việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất

thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền). Ngoài ra, nội dung về nguyên tắc bồi thường khi nhà nước thu hồi đất đã được quy định cụ thể tại Điều 74 của Luật Đất đai và nội dung này không phân cấp cho UBND cấp tỉnh quy định nên không cần thiết phải quy định lại; (ii) quy định "Đối tượng quy định tại các Điểm a, c Khoản 1 Điều 19 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP; nhân khẩu không phải là cán bộ, công chức, viên chức đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc hưởng trợ cấp quy định tại Khoản 2 Điều 6 Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT... khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp thì được hỗ trợ ổn định đời sống, mức hỗ trợ là 15.000 đồng/m² đất nông nghiệp bị thu hồi" (Khoản 1 Điều 16) là chưa phù hợp với quy định tại Điểm a và c Khoản 3 Điều 19 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP (đối tượng được hỗ trợ ổn định đời sống phải bị thu hồi từ 30% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng trở lên; mức hỗ trợ cho một nhân khẩu 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).

- Quyết định số 32/2015/QĐ-UBND ngày 24/12/2015 ban hành đơn giá bồi thường nhà, vật kiến trúc, công trình xây dựng khác và di chuyển mô mã khi Nhà nước thu hồi đất năm 2016: (i) quy định: "Mức bồi thường nhà, VKT = Giá trị xây mới của nhà và vật kiến trúc +(-) Một khoản tiền bằng tỷ lệ % trên giá trị xây dựng mới của nhà và vật kiến trúc (nếu có)" (tại Tiết 1.1 Điểm 1 Mục I Phần II) là chưa phù hợp với quy định tại Khoản 1 Điều 89 của Luật Đất đai (đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất phải tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương); (ii) quy định "Mức bồi thường nhà, VKT = Giá trị xây mới của nhà và vật kiến trúc +(-) Một khoản tiền bằng tỷ lệ % trên giá trị xây dựng mới của nhà và vật kiến trúc (nếu có)" (tại Tiết 1.2 Điểm 1 Mục I Phần II) là chưa phù hợp với quy định tại Khoản 1 Điều 9 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP (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 và công trình đó).

- Quyết định số 39/2014/QĐ-UBND ngày 12/9/2014 quy định hạn mức giao đất, hạn mức công nhận đất ở; diện tích tối thiểu được tách, hợp thửa đất trong đó có quy định các trường hợp không được phép tách thửa "Thửa đất thuộc khu vực đã có thông báo thu hồi đất, quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt" (tại Điểm a Khoản 3 Điều 5), quy định này là chưa phù hợp với pháp luật đất đai hiện hành. Đối với thửa đất thuộc khu vực đã có thông báo thu hồi đất pháp luật đất đai hiện hành chỉ quy định người sử dụng đất không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với thửa đất nằm trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì tại Khoản 2 Điều 49 của Luật Đất đai quy định: "Trường hợp đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất trong khu vực phải chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất theo kế hoạch được tiếp tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất nhưng không được xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm; nếu người sử dụng đất có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình

hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật".

- Quyết định số 49/2014/QĐ-UBND ngày 20 tháng 11 năm 2014 về việc ban hành đơn giá bồi thường cây trồng, vật nuôi khi nhà nước thu hồi đất: (i) quy định đối với vật nuôi mà tại thời điểm thu hồi đất chưa đến thời kỳ thu hoạch thì **được bồi thường theo quy định** (tại Tiết a Điểm 4 Mục III) là không rõ vì nội dung này tại Điểm b Khoản 2 Điều 90 của Luật Đất đai giao cho tỉnh quy định mức bồi thường cụ thể; (ii) quy định được bồi thường cây trồng và vật nuôi trên phần diện tích đất được phép chuyển mục đích sử dụng đất (tại Tiết a Điểm 6 Mục III) là không đúng với nguyên tắc bồi thường quy định tại Điều 88 của Luật Đất đai, vì phần tài sản này không nằm trên diện tích đất thu hồi.

- Quyết định số 34/2015/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2015 quy định hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể tính đơn giá thuê đất năm 2016 đối với các trường hợp thuê đất hàng năm: (i) tên của quyết định (... trường hợp thuê đất hàng năm) là chưa rõ và chưa đầy đủ theo quy định của pháp luật đất đai (... trường hợp thuê đất **trả tiền thuê hàng năm và thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê**): (ii) quy định xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm **khi điều chỉnh lại đơn giá thuê đất cho chu kỳ ổn định tiếp theo** (Điểm b Khoản 2 Điều 1) là chưa đúng theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP (đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm mà phải xác định lại đơn giá thuê đất để điều chỉnh cho chu kỳ tiếp theo).

- Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2015 quy định hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất đối với các trường hợp giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, trong đó có nội dung quy định các trường hợp áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất cụ thể (tại Khoản 2 Điều 1) là chưa đầy đủ các trường hợp theo quy định tại Khoản 2 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP.

c) Một số quy định của tỉnh đã ban hành nhưng không được pháp luật đất đai phân cấp cho cấp tỉnh quy định hoặc quy định lại có tính sao chép nhiều nội dung của Luật Đất đai và các nghị định, thông tư đã ban hành, như:

- Quyết định số 38/2014/QĐ-UBND ngày 12 tháng 9 năm 2014: quy định về diện tích đất còn lại không đủ điều kiện để ở sau khi thu hồi đất (tại Điều 13) là chưa phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 4 của Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 (đối với các trường hợp phần diện tích đất còn lại của thửa đất có nhà ở bị thu hồi không đủ điều kiện được tách thửa theo quy định của UBND cấp tỉnh nơi có đất thu hồi thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi hoặc người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng phần diện tích đất còn lại theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất). Mặt khác, pháp luật đất đai không giao cho UBND cấp tỉnh quy định cụ thể nội dung này.

- Quyết định số 49/2014/QĐ-UBND ngày 20 tháng 11 năm 2014: tại các điểm 1, 2, 3 Tiết b Điểm 6 Mục III quy định những nội dung bồi thường thiệt hại đối với cây trồng, vật nuôi tại thời điểm thu hồi không đúng với quy định tại Điều 90 của Luật Đất đai (quy định cụ thể việc bồi thường thiệt hại đối với cây trồng, vật nuôi tại thời điểm thu hồi và không giao cho UBND cấp tỉnh quy định cụ thể nội dung này).

1.2.2. Về công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai:

Ở một số địa phương mà Đoàn đã kiểm tra chưa tổ chức tuyên truyền phổ biến và chưa tổ chức huấn cho đội ngũ cán bộ chuyên môn các cấp về các văn bản mới ban hành từ năm 2015 đến nay; việc phát hành văn bản cho các cấp, các ngành chưa được đầy đủ, kịp thời (có nơi cán bộ địa chính xã phải tự mua đĩa CD có các văn bản pháp luật để tra cứu).

2. Đánh giá việc lập, điều chỉnh, quản lý và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

2.1. Kết quả đạt được

- Việc lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ đầu (2011-2015) theo quy định của Luật Đất đai 2003 của các cấp trong Tỉnh đã được quan tâm, coi trọng chỉ đạo thực hiện và đã cơ bản hoàn thành trước khi Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành, trong đó:

- Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ đầu (2011 - 2015) cấp tỉnh đã được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 29/NQ-CP ngày 26 tháng 02 năm 2013:

+ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và lập kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ đầu (2011 - 2015) của 06/06 cấp huyện đã được tỉnh phê duyệt;

- Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ đầu (2011 - 2015) của 115/116 cấp xã được phê duyệt (còn lại 01 thị trấn chưa được phê duyệt do trong quá trình đang lập thì Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành nên không thực hiện theo Luật Đất đai năm 2003 nữa).

- Thi hành Luật Đất đai năm 2013, tỉnh đã quan tâm, chỉ đạo tổ chức thực hiện các quy định về công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, trong đó:

+ Đã lập danh mục công trình, dự án thu hồi đất, chuyển mục đích đất trồng lúa trong các năm 2014, 2015, 2016 đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua.

+ Tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất năm 2015 của 06/06 huyện, thành phố đã được UBND tỉnh phê duyệt theo quy định để đáp ứng yêu cầu quản lý đất đai ở địa phương.

+ Tổ chức thực hiện việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ cuối (2016 - 2020) cấp tỉnh đã cơ bản hoàn thiện và đang chờ chi tiêu phân khai cấp quốc gia để hoàn thiện trình Chính phủ xét duyệt. Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 cấp huyện đang tổ chức triển khai trên toàn tỉnh, trong đó: 04/06 huyện, thành phố (gồm: thành phố Phú Lý, Duy Tiên, Thanh Liêm và Lý Nhân) đã hoàn thành dự thảo báo cáo thuyết minh và báo cáo UBND cấp huyện phương án điều chỉnh quy hoạch; 02/06 huyện (gồm: Kim Bảng, Bình Lục) đã hoàn thành dự thảo báo cáo thuyết minh đang chuẩn bị báo cáo UBND cấp huyện phương án điều chỉnh quy hoạch.

2.2. Một số tồn tại, hạn chế

a) Việc lập kế hoạch sử dụng đất năm 2015 của các huyện, thành phố trong tỉnh theo Luật Đất đai năm 2013 có một số tồn tại, hạn chế:

- Trong báo cáo thuyết minh kế hoạch sử dụng đất năm 2015 được UBND tỉnh phê duyệt của thành phố Phú Lý và huyện Duy Tiên, chi tiêu sử dụng đất cấp huyện xác định chênh lệch diện tích so với cấp tỉnh phân bổ là không phù hợp theo quy định tại Điều 3 Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT vì đây là những chỉ tiêu cấp tỉnh phân bổ, cấp huyện không được xác định, như: thành phố Phú Lý đất quốc phòng giảm 5,06 ha, đất an ninh tăng 1,31 ha, đất khu công nghiệp tăng 36,34 ha, đất cụm công nghiệp giảm 19,29 ha; huyện Duy Tiên đất an ninh giảm 0,14 ha, đất khu công nghiệp tăng 21,04 ha, đất cụm công nghiệp giảm 33,50 ha. Biểu 10/CH danh mục công trình, dự án thực hiện trong năm 2015 của thành phố Phú Lý không lập theo mẫu quy định tại Phụ lục số 03 Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT, như: không có mục công trình dự án do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận mà phải thu hồi, khu vực chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện việc nhận chuyển nhượng.

- Đã xây dựng bản đồ kế hoạch sử dụng đất năm 2015, nhưng chưa có bản vẽ vị trí, ranh giới, diện tích các công trình, dự án được thể hiện trên nền bản đồ địa chính hoặc bản đồ hiện trạng sử dụng đất cấp xã theo quy định tại Điểm b Khoản 11 Điều 56 Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT. Bản đồ kế hoạch sử dụng đất năm 2015 của huyện Duy Tiên và thành phố Phú Lý vẫn còn một số mã, như: mã BHK, TSN; tên ký hiệu chủ dẫn có loại đất nông nghiệp còn lại, đất phi nông nghiệp còn lại, ... là không phù hợp với quy định tại Phụ lục 09 kèm theo Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT.

- Số lượng dự án, công trình trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2015 đã được UBND tỉnh phê duyệt của 06 huyện, thành phố trên địa bàn tỉnh Hà Nam là 1.213 dự án, công trình với tổng diện tích là 3.661,49 ha, bao gồm cả các dự án từ năm trước chuyển sang *(thành phố Phú Lý 267 dự án, diện tích 713,58 ha, huyện Kim Bảng 108 dự án, diện tích 1080,48 ha, Thanh Liêm 194 dự án, diện tích 556,38 ha, Duy Tiên 138 dự án, diện tích 646,81 ha, Bình Lục 194 dự án, diện tích 132,39 ha, Lý Nhân 312 dự án, diện tích 531,86 ha)* quá nhiều, tính khả thi không cao do các dự án chưa được HĐND tỉnh ghi vốn để thực hiện hoặc chưa có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 67 Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT; thực tế trong năm 2015 toàn tỉnh chỉ thực hiện được 110 dự án, công trình với tổng diện tích là 356,69 ha, đạt 9,74%.

b) Về danh mục công trình dự án thực hiện trong năm 2016:

- Trong danh mục công trình, dự án thu hồi đất được Hội đồng nhân dân tỉnh chấp thuận tại Nghị quyết số 30/NQ-HĐND ngày 02/12/2016 có dự án thuộc trường hợp đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng vẫn đưa vào danh mục (xây dựng sân golf, xây dựng khu đón tiếp, công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc khu du lịch Tam Chúc huyện Kim Bảng); có dự án, công trình không thuộc loại dự án phải thu hồi đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai (xây dựng xưởng thu mua nông sản và kho chứa hàng nông sản đã chế biến).

- Hiện nay (tháng 6/2016), tỉnh chưa hoàn thành việc lập kế hoạch sử dụng đất năm 2016 cấp huyện theo Công văn số 4389/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 16/10/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường để làm căn cứ thu hồi đất, giao

đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất mà UBND tỉnh mới chỉ ban hành Quyết định số 1731/QĐ-UBND ngày 25/12/2015 phê duyệt các dự án phục vụ phát triển kinh tế xã hội năm 2016 trên địa bàn các huyện, thành phố để làm căn cứ thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất là chưa phù hợp với quy định tại Điều 52 và Điều 63 của Luật Đất đai.

c) Việc quản lý, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến năm 2020

Việc thực hiện xác định, cắm mốc ranh giới và công khai diện tích đất trồng lúa, cần bảo vệ nghiêm ngặt theo Nghị quyết số 29/NQ-CP ngày 26 tháng 02 năm 2013 còn chậm.

3. Đánh giá việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

3.1. Kết quả đạt được

- Trong thời gian qua kể từ sau ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành việc giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất vẫn được thực hiện duy trì ở cấp tỉnh, cấp huyện đáp ứng được yêu cầu phát triển kinh tế xã hội của Tỉnh. Kết quả giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức và hộ gia đình cá nhân như sau:

+ Đối với tổ chức: giao đất cho 61 tổ chức với diện tích 68,17 ha; cho thuê đất cho 71 tổ chức với diện tích 181,53 ha.

+ Đối với hộ gia đình, cá nhân: giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho 1.910 trường hợp, với diện tích 3,41 ha; giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất cho 519 trường hợp với diện tích 3,89 ha; cho thuê đất 3 trường hợp với diện tích 2,97 ha.

- Việc giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh đã được thực hiện chủ yếu thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật đất đai, đóng góp đáng kể nguồn thu cho ngân sách nhà nước;

3.2. Một số tồn tại, hạn chế

- Chưa quan tâm tạo quỹ đất sạch để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với loại đất sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp ngoài khu, cụm công nghiệp. Trên địa bàn tỉnh Hà Nam chưa thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất cho tổ chức để sử dụng đất vào các mục đích sản xuất kinh doanh theo quy định tại Khoản 1 Điều 118 của Luật Đất đai. Nguyên nhân chủ yếu là do địa phương chưa chủ động được việc tạo quỹ đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được duyệt vì thiếu vốn để thực hiện giải phóng mặt bằng.

- Có dự án lấy vào đất trồng lúa, tuy nhiên chưa được Hội đồng nhân dân chấp thuận theo quy định tại Điều 58 Luật Đất đai, nhưng hiện nay vẫn đang làm thủ tục giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án là không đúng quy định.

- Năm 2016, có một số dự án tỉnh đã thực hiện cho thuê đất (Dự án đầu tư xây dựng cửa hàng xăng dầu và dịch vụ thương mại; dự án xây dựng xưởng sản xuất than hoạt tính và than tổ ong sạch) nhưng chưa có kế hoạch sử dụng đất năm 2016 cấp huyện được phê duyệt là chưa phù hợp với quy định tại Khoản 1 Điều 52 của Luật Đất đai. Hơn nữa, các dự án nêu trên không thuộc các trường

hợp phải thu hồi đất quy định tại khoản 3 Điều 62 của Luật Đất đai nhưng UBND tỉnh vẫn có quyết thu hồi đất là không đúng theo quy định.

4. Đánh giá việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

4.1. Kết quả đạt được

Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Tỉnh trong thời gian qua cơ bản thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai về điều kiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, về trình tự thủ tục, trách nhiệm của tổ chức, cá nhân trong thực hiện nhiệm vụ này. Ủy ban nhân dân Tỉnh đã ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với tất cả các dự án thuộc thẩm quyền thu hồi đất tại Điều 66 của Luật Đất đai.

Từ ngày 01/7/2014 đến nay, Ủy ban nhân dân cấp huyện đã thực hiện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thu hồi 167,17 ha đất. Riêng huyện Duy Tiên đã phê duyệt 60 phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tương ứng 85,3 ha; thành phố Phủ lý đã thực hiện phê duyệt 65 phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tương ứng 76.11 ha.

4.2. Một số tồn tại, hạn chế

- Quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của một số dự án trên địa bàn Tỉnh không ban hành trong cùng một ngày theo quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 69 của Luật Đất đai.

- Hiện nay, tỉnh chưa kiện toàn Tổ chức phát triển quỹ đất theo quy định của Luật Đất đai, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31 tháng 10 năm 2012 của Ban chấp hành Trung ương.

5. Đánh giá công tác đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận: lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính

5.1. Kết quả đạt được

- Tỉnh đã cơ bản hoàn thành việc kê khai đăng ký đất đai đối với các trường hợp sử dụng đất và đã hoàn thành việc cấp GCN đạt tỷ lệ cao (khoảng 97%):

- Việc lập, cập nhật chỉnh lý hồ sơ địa chính, và xây dựng, quản lý, khai thác sử dụng cơ sở dữ liệu địa chính: Đã thực hiện đăng ký cập nhật chỉnh lý thường xuyên, kịp thời các biến động về đất đai đúng quy định. Từ ngày 01/7/2014 đến nay, Văn phòng Đăng ký đất đai đã thực hiện cập nhật, chỉnh lý 29.489 lượt hồ sơ.

- Việc thực hiện các quy định về đối tượng, điều kiện cấp GCN, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở đã cơ bản được thực hiện theo quy định.

- Việc xây dựng, quản lý, khai thác sử dụng cơ sở dữ liệu địa chính: Đã xây dựng xong và đưa vào khai thác sử dụng 12 xã, phường thuộc thành phố Phủ Lý. Còn lại 5 huyện còn lại chưa thực hiện do thiếu nguồn kinh phí.

- Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của hộ gia đình, cá nhân đã được thực hiện theo quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai (được quyền lựa chọn công chứng, chứng thực tại UBND cấp xã).

- Công tác quản lý phôi giấy chứng nhận: Đã cơ bản được thực hiện theo đúng quy định, chưa để xảy ra tình trạng thất lạc, mất mát phôi giấy chứng nhận. Tổng số phôi giấy chứng nhận tiếp nhận: 20.500 giấy; tổng số phôi phát hành: 10711 giấy (trong đó: Số phôi sử dụng: 10.267; số phôi hỏng: 444); tổng số phôi còn tồn: 9.789 giấy.

5.2. Tồn tại, hạn chế

- Việc thực hiện đăng ký bất động sản theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai đã được triển khai thực hiện nhưng đến nay chưa có kết quả rà soát cụ thể (chưa xác định được thửa đất chưa đăng ký). Riêng đối với huyện Duy Tiên đã hoàn thành việc rà soát.

- Việc lập hồ sơ địa chính: một số địa phương chưa triển khai thực hiện việc lập Sổ địa chính điện tử theo quy định tại Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT mà vẫn cập nhật, chỉnh lý vào Sổ Địa chính dạng giấy đã lập trước đây.

- Hiện nay, Văn phòng Đăng ký đất đai của tỉnh mới thành lập 3 chi nhánh tại thành phố Phủ Lý, Kim Bang và Lý Nhân (thực hiện theo Đề án thí điểm thành lập Văn phòng đăng ký đất đai một cấp theo quyết của Thủ tướng Chính phủ trước Luật Đất đai năm 2013), còn lại 03 huyện (Duy Tiên, Bình Lục và Thanh Liêm) vẫn duy trì mô hình Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2003 mà chưa kiện toàn thành các chi nhánh theo quy định của Luật Đất đai. Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

- Tại huyện Duy Tiên, Sở quản lý phôi giấy chứng nhận chưa được lập sổ theo dõi theo đúng Mẫu quy định tại Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT.

6. Đánh giá công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát, theo dõi, đánh giá việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai; giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quản lý và sử dụng đất đai

6.1. Kết quả đạt được

Tỉnh Hà Nam đã chấp hành nghiêm túc việc thi hành pháp luật đất đai đối với nội dung thanh tra, kiểm tra; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai.

a) Về thanh tra, kiểm tra: Từ ngày 01/7/2014 đến nay, tỉnh Hà Nam đã triển khai 98 cuộc thanh tra, kiểm tra như sau:

- Đã triển khai 55 cuộc thanh tra tại 27 cơ quan quản lý nhà nước, 70 tổ chức và 10.824 hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất;

- Đã triển khai 43 cuộc kiểm tra tại 36 cơ quan quản lý nhà nước, 62 tổ chức và 384 hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất.

Qua thanh tra, kiểm tra Tỉnh đã phát hiện:

- 21 trường hợp vi phạm trong quản lý đất đai. Trong số 19 tập thể và 10 cá nhân có vi phạm, đã kiến nghị xử lý kỷ luật 6 tập thể và 07 cá nhân (kiểm điểm trách nhiệm), còn 03 cá nhân chuyển cơ quan điều tra xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật. Số người bị buộc thôi việc là 01 người; bị truy tố 03 cá nhân; yêu cầu bồi thường thiệt hại là 118 triệu đồng.

- 25 tổ chức sử dụng đất có vi phạm với diện tích đất vi phạm là 36,7 ha, đã kiến nghị thu hồi đất của 03 tổ chức với diện tích là 25.857m²; buộc khôi phục hiện trạng 01 tổ chức với diện tích là 12.219m²; thu nghĩa vụ tài chính 14 tổ chức với tổng số tiền là 8,2 tỷ đồng; cho hợp thức hóa 16 tổ chức với diện tích 169.871m²; xử phạt vi phạm hành chính 04 tổ chức với tổng số tiền là 18 triệu đồng.

Đến nay, các kiến nghị xử lý qua thanh tra cơ bản đã được các cơ quan, tổ chức, cá nhân thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Riêng việc thu nghĩa vụ tài chính mới chỉ thu được 3,3 tỷ đồng/8,2 tỷ đồng.

Việc công khai kết quả thanh tra, kiểm tra đã thực hiện theo quy định của pháp luật thanh tra (công khai toàn văn kết quả thanh tra trên trang web của Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND tỉnh Hà Nam).

b) Về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai:

- Tranh chấp đất đai: tổng số lượng đơn tiếp nhận là 90 đơn, số đơn đã giải quyết xong là 59; số đơn thư đã chuyển cơ quan khác giải quyết là 03 đơn; 05 đơn không phải giải quyết; số đơn đang giải quyết là 23 đơn (trong đó 16 đơn Tòa án sơ thẩm các cấp đang giải quyết và 07 đơn Tòa án phúc thẩm đang giải quyết).

- Khiếu nại về đất đai: số lượng đơn tiếp nhận là 164 đơn, số đơn đã giải quyết xong là 145 đơn; số đơn đang giải quyết là 08; số đơn chuyển cơ quan khác giải quyết là 08 đơn và số đơn thư không phải giải quyết là 03 đơn.

- Tố cáo về đất đai: số lượng đơn tiếp nhận là 56 đơn, số đơn đã giải quyết xong là 40 đơn; số đơn chuyển cơ quan khác giải quyết là 15 đơn, còn 01 đơn đang giải quyết.

6.2. Tôn tại, hạn chế

- Hàng năm, các cuộc thanh tra về lĩnh vực đất đai thực hiện theo kế hoạch công tác chung của UBND tỉnh ban hành, không xây dựng và phê duyệt kế hoạch thanh tra chuyên ngành về quản lý và sử dụng đất đai (theo quy định tại Thông tư số 01/2014/TT-TTCT của Thanh tra Chính phủ);

- Công tác kiểm tra, giám sát việc thi hành pháp luật đất đai trên địa bàn tỉnh Hà Nam được thực hiện nhưng còn hạn chế về số lượng do thiếu cán bộ làm công tác thanh tra chuyên ngành về đất đai còn thiếu;

- Việc công khai các tổ chức sử dụng đất đang vi phạm pháp luật đất đai trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường và gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường để công khai theo quy định tại Khoản 3 Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP còn chậm (mặc dù Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có Văn bản số 2116/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 28 tháng 5 năm 2015 đôn đốc các tỉnh tổ chức thực hiện);

- Chưa thành lập đường dây nóng tiếp nhận, xử lý thông tin phản ánh về vi phạm pháp luật đất đai trên địa bàn tỉnh (theo chỉ đạo của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Công số 1415/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 21/4/2016 về việc rà soát chấn chỉnh thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai).

7. Về trình tự, thủ tục hành chính

7.1. Kết quả đạt được

- Tại cấp Tỉnh: Từ ngày 01/7/2014 đến nay, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiếp nhận và giải quyết 110 hồ sơ về giao đất, thu hồi đất; đã thực hiện đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức và hộ gia đình cá nhân được 9.638 Giấy chứng nhận, trong đó tổ chức: 572 giấy; hộ gia đình cá nhân: 9.066 giấy; đăng ký giao dịch bảo đảm cho cho tổ chức và hộ gia đình cá nhân: 9.078 hồ sơ, trong đó tổ chức: 197 hồ sơ; hộ gia đình cá nhân: 8.881 hồ sơ, tổng giá trị tài sản bảo đảm giải ngân cho các giao dịch vay vốn tại ngân hàng là: 15.249.618.860 đồng.

- Đối với 02 huyện thuộc địa bàn kiểm tra:

+ Tại huyện Duy Tiên: Từ ngày 01/7/2014 đến nay, Huyện đã tiếp nhận và giải quyết cấp giấy chứng nhận cho 1.563 trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất; cấp 784 giấy chứng nhận cho 443 hộ gia đình, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 565 hộ gia đình, cá nhân theo phương án xử lý cấp giấy chứng nhận; cấp 75 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do thực hiện việc cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận do mất, rách, hỏng, thay đổi diện tích do kết quả đo đạc; cấp 50 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp được bố trí tái định cư do ảnh hưởng của các dự án trên địa bàn huyện; tiếp nhận và giải quyết 3.104 trường hợp hộ gia đình, cá nhân thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm, tổng giá trị tài sản bảo đảm giải ngân cho các giao dịch vay vốn tại ngân hàng là: 105,8 tỷ đồng (Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: 2.379 hồ sơ; xóa nội dung đăng ký thế chấp: 711 hồ sơ; thay đổi thông tin thế chấp đã đăng ký: 14 hồ sơ).

- Tại thành phố Phủ Lý: Từ ngày 01/7/2014 đến nay, UBND thành phố đã tiếp nhận và giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 487 trường hợp.

Mặc dù khối lượng công việc đăng ký, cấp giấy chứng nhận thực hiện tại các đơn vị rất lớn nhưng tiến độ thời gian, chất lượng giải quyết các hồ sơ cơ bản đảm bảo đúng theo quy định; thời gian giải quyết thủ tục hành chính được rút ngắn không có hồ sơ chậm thời gian so với quy định.

7.2. Tồn tại, hạn chế

- Qua rà soát Bộ thủ tục hành chính của tỉnh đã công bố theo Quyết định số 1201/QĐ-UBND ngày 12 tháng 10 năm 2015 thì thành phần hồ sơ (các mẫu đơn đăng ký) của một số thủ tục chưa đúng theo quy định.

- Qua kiểm tra một số hồ sơ về thu hồi, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh (tại Sở Tài nguyên và Môi trường; Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Duy Tiên và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Phủ Lý) có một số tồn tại:

- Một số mẫu Đơn và mẫu Phiếu chưa thực hiện theo quy định tại các Thông tư số 23/2014/BTNMT, Thông tư số 24/2014/ND-CP và Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

+ Tại huyện Duy Tiên: Ban sao giấy chứng nhận để lưu: không ký, đóng dấu chứng thực sao y bản chính của Văn phòng đăng ký đất đai. Giấy chứng nhận đã thu hồi: chưa có đóng dấu và ghi lý do thu hồi theo quy định;

+ Đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá người trúng đấu giá quyền sử dụng đất vẫn phải làm **đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận** là không phù hợp;

+ Quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư không cùng một ngày;

+ Văn bản tổng hợp ý kiến đóng góp cho phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư không ghi cụ thể số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác theo quy định tại Khoản 2 Điều 69 của Luật Đất đai;

- Việc giao đất, cho thuê đất không căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện; một số hồ sơ giao đất, cho thuê đất không có Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định Điểm d Khoản 2 Điều 6 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT;

+ Không phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất khi thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất (theo quy định tại Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP).

(Chi tiết kiểm tra từng hồ sơ tại Phụ lục số 02 kèm theo)

II. NHỮNG NỘI DUNG CÒN VƯỚNG MẮC TRONG QUÁ TRÌNH THỰC HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI Ở ĐỊA PHƯƠNG

I. Các nội dung vướng mắc trong quy định của pháp luật đất đai

Ngoài những nội dung vướng mắc của địa phương đã được Đoàn kiểm tra giải đáp, hướng dẫn thực hiện theo quy định trong quá trình làm việc với từng cơ quan: Đoàn kiểm tra tiếp thu, tổng hợp những vấn đề vướng mắc cần được nghiên cứu sửa đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành gồm:

- Điểm g Khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai quy định trường hợp thu hồi đất khi "Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không chấp hành".

Tuy nhiên, đối với trường hợp người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính thì xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực thuế là rất khó thực hiện (chỉ xử phạt vi phạm hành chính trong trường hợp cố tình không kê khai nộp tiền thuê đất, còn nếu đã kê khai nhưng không nộp thì lại không xử phạt được). Do đó, việc áp dụng xử phạt theo quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai đối trường hợp người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính là rất khó khăn.

- Quy định tại khoản 2 Điều 7 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và Điều 22 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT là chưa thống nhất trong quá trình xây dựng kế hoạch sử dụng đất và kế hoạch định giá đất cụ thể theo kế hoạch sử dụng đất. Vì khi kế hoạch sử dụng đất điều chỉnh (thay đổi) thì kế hoạch định giá đất cụ thể cũng phải thay đổi (*không thể cố định vào 31 tháng 3 hàng năm như quy định hiện nay tại Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT*).

- Chưa có quy định về việc niêm yết công khai "Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư" sau khi đã chính sửa theo các ý kiến góp ý và công khai "Báo cáo giải trình, tiếp thu các ý kiến góp ý" trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để mọi người dân biết góp phần giảm khiếu nại của người bị thu hồi đất.

2. Một số kiến nghị của tỉnh

- Đề nghị Trung ương hỗ trợ kinh phí đo đạc bản đồ địa chính khu vực đất nông nghiệp và đối với những khu vực chưa đo đạc đồ địa chính chính quy trong khu dân cư; hỗ trợ kinh phí xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và công tác lập hồ sơ địa chính cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn toàn tỉnh.

- Đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường sớm báo cáo Chính phủ phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cấp quốc gia cho tỉnh để làm căn cứ lập điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; ban hành Thông tư hướng dẫn về định mức sử dụng đất; về thời điểm thẩm định nhu cầu sử dụng đất làm căn cứ thực hiện.

III. MỘT SỐ KIẾN NGHỊ CỦA ĐOÀN KIỂM TRA

Với kết quả kiểm tra trên đây, Đoàn kiểm tra kiến nghị:

1. Đối với Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam

Cần tập trung chỉ đạo, thực hiện các nội dung, biện pháp để khắc phục những tồn tại, hạn chế nêu trên như sau:

a) Về việc ban hành văn bản quy phạm pháp luật và tuyên truyền, phổ biến, giáo dục chính sách, pháp luật về đất đai

- Khẩn trương xây dựng, ban hành bổ sung các quy định mà pháp luật đất đai đã phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nhưng chưa ban hành; đồng thời rà soát, sửa đổi, bổ sung các văn bản đã ban hành để khắc phục những hạn chế, tồn tại mà Đoàn kiểm tra đã phát hiện để bảo đảm phù hợp với các quy định của pháp luật đất đai hiện hành và điều kiện thực tế của tỉnh.

- Tiếp tục tập huấn đào tạo nâng cao nhận thức cho đội ngũ cán bộ chuyên môn trong toàn tỉnh về các quy định của pháp luật đất đai; nhất là các nội dung còn tồn tại, hạn chế mà Đoàn kiểm tra đã phát hiện.

b) Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Sớm phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2016 cấp huyện theo chỉ đạo của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 4389/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 16 tháng 10 năm 2015 để làm căn cứ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo đúng quy định.

- Chỉ đạo khẩn trương hoàn thành việc điều chỉnh quy hoạch đến năm 2020 cấp huyện, cấp tỉnh để phê duyệt ngay sau khi có chỉ tiêu quy hoạch cấp quốc gia phân bổ. Trong quá trình thực hiện điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp của địa phương, cần rà soát, khắc phục những tồn tại, hạn chế trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà Đoàn đã phát hiện trên đây, nhất là việc lập danh mục dự án phải có tính khả thi, thẩm định và công bố, công khai theo đúng quy định.

- Tăng cường quản lý việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp sau khi được duyệt, nhất là việc rà soát nội dung sử dụng đất trong quy hoạch các ngành, các lĩnh vực và quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới gắn với điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của các cấp cho thống nhất; rà soát hàng năm để xác định và điều chỉnh hoặc hủy bỏ các dự án, công trình đã quá 03 năm chưa thực hiện theo quy định; kiểm tra việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện; kiểm tra thường xuyên để phát hiện, xử lý, ngăn chặn kịp thời các trường hợp chuyển mục đích sử dụng trái phép.

c) Việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

- Rà soát xác định đầy đủ các đơn vị sự nghiệp tự chủ tài chính và các hợp tác xã sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất được nhà nước giao đất không thu tiền thuê đất, đơn độc và tổ chức thực hiện thủ tục chuyển sang thuê đất theo đúng quy định của Luật Đất đai.

- Cần chấn chỉnh và khắc phục ngay những tồn tại, hạn chế trong việc giao đất, cho thuê đất của Tỉnh để thực hiện theo đúng quy định của pháp luật đất đai; nhất là các quy định về căn cứ, điều kiện giao đất, cho thuê đất; các trường hợp phải giao, cho thuê thông qua đấu giá đất.

d) Việc đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

- Có kế hoạch cụ thể, bố trí kinh phí và có biện pháp chỉ đạo để hoàn thành việc đăng ký bất huộc đối với các trường hợp đang sử dụng đất chưa đăng ký và các trường hợp được giao đất để quản lý.

- Triển khai thực hiện việc lập hồ sơ địa chính điện tử trong hệ thống Văn phòng Đăng ký đất đai gắn với việc triển khai ứng dụng công nghệ thông tin trong thực hiện thủ tục đăng ký đất đai nhằm xây dựng hệ thống đăng ký minh bạch, công khai, tiện lợi hơn cho người dân;

d) Về thủ tục hành chính về đất đai

- Khẩn trương xây dựng, ban hành bổ sung quy định cơ quan tiếp nhận, giải quyết thủ tục; thời gian các bước thực hiện thủ tục của từng cơ quan, đơn vị có liên quan và việc giải quyết liên thông giữa các cơ quan có liên quan theo cơ chế một cửa theo quy định Khoản 2 Điều 62 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;

- Đề nghị UBND tỉnh Hà Nam chỉ đạo các cơ quan, đơn vị có liên quan rà soát và khắc phục những tồn tại như nêu tại điểm 7.2 mục 7 Phần I của Báo cáo này.

- Tăng cường tổ chức kiểm tra, giám sát thường xuyên, hàng năm việc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai ở các cấp để phát hiện, xử lý kịp thời những trường hợp thực hiện không đúng quy định.

e) Về công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát, theo dõi, đánh giá quản lý sử dụng đất

- Rà soát, tổng hợp để công khai các trường hợp sử dụng đất đang vi phạm pháp luật đất đai trên cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh và Sở Tài nguyên

và Môi trường; đồng thời gửi danh sách các trường hợp vi phạm pháp luật đất đai về Bộ Tài nguyên và Môi trường để đăng công khai trên cổng thông tin điện tử của Tổng cục Quản lý đất đai và của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Thành lập đường dây nóng tiếp nhận, xử lý thông tin phản ánh về vi phạm pháp luật đất đai trên địa bàn tỉnh Hà Nam (theo Công văn số 1415/BTNMT-TCQLDD ngày 21 tháng 4 năm 2016 của Bộ Tài nguyên và Môi trường).

- Cần rà soát, xây dựng, hoàn thiện hệ thống theo dõi, đánh giá quản lý, sử dụng đất đai tại địa phương theo quy định tại Điều 200 của Luật Đất đai và Điều 95 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

g) Về kiện toàn bộ máy

Đề nghị UBND tỉnh Hà Nam khẩn trương kiện toàn hệ thống Tổ chức phát triển quỹ đất và Văn phòng Đăng ký đất đai theo đúng quy định của Luật Đất đai, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP trong năm 2016.

2. Đối với Tổng cục Quản lý đất đai

- Đề nghị Tổng cục Quản lý đất đai báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường để chỉ đạo rà soát sửa đổi, bổ sung các quy định của pháp luật đất đai để tháo gỡ những vướng mắc của các địa phương như nêu tại Mục II trên đây.

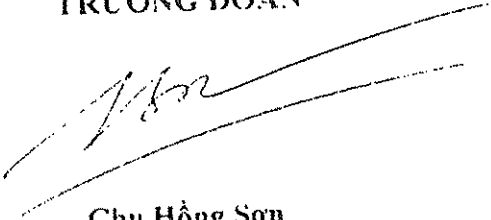
- Phê duyệt văn bản để chỉ đạo Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam thực hiện các nội dung, biện pháp để khắc phục những tồn tại, hạn chế trong thi hành Luật Đất đai tại địa phương mà Đoàn kiểm tra đã phát hiện.

Trên đây là báo cáo kết quả kiểm tra tình hình thi hành Luật đất đai tại tỉnh Hà Nam; Đoàn kiểm tra báo cáo Lãnh đạo Tổng cục Quản lý đất đai xem xét quyết định.

Nơi nhận:

- Bộ trưởng Trần Hồng Hà (để báo cáo);
- Lãnh đạo Tổng cục QLDD (để báo cáo);
- UBND tỉnh Hà Nam (để thông báo, thực hiện);
- Sở TNMT tỉnh Hà Nam (để thông báo, thực hiện);
- Các Cục: KSQSĐDDĐ, QHĐĐ, DKDD, KPTQĐ và Vụ CSPC;
- Thành viên Đoàn Kiểm tra;
- Lưu VT, HS

**T.M. ĐOÀN KIỂM TRA
TRƯỞNG ĐOÀN**


**Chu Hồng Sơn
PHÓ VỤ TRƯỞNG
VỤ CHÍNH SÁCH VÀ PHÁP CHẾ**