

TRƯỜNG ĐẠI HỌC MỎ - ĐỊA CHẤT  
KHOA TRẮC ĐỊA – BẢN ĐỒ VÀ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI  
BỘ MÔN ĐỊA CHÍNH

TS. PHẠM THẾ HUYNH

## **BÁO CÁO HỌC THUẬT**

**Đánh giá công tác lập hồ sơ giải phóng  
mặt bằng dự án đường dây 220kV Nậm Sum-  
Nông Cống, trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa**

HÀ NỘI - 2022

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
<b>CHƯƠNG 1. CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ CĂN CỨ PHÁP LÝ VỀ CÔNG TÁC GPMB VÀ LẬP HỒ SƠ GPMB .....</b>	<b>3</b>
1.1. Cơ sở lý luận về giải phóng mặt bằng .....	3
1.1.1. Các yếu tố làm cơ sở cho sự hình thành giá trị của đất.....	3
1.1.2. Các khái niệm cơ bản về giá đất và công tác GPMB .....	3
1.2. Nguyên tắc khi nhà nước thu hồi đất.....	4
1.3. Những quy định pháp lý chủ yếu về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. ....	5
1.4. Hồ sơ và lập hồ sơ GPMB .....	15
1.4.1. Khái niệm về hồ sơ.....	15
1.4.2. Mục đích, ý nghĩa của lập hồ sơ giải phóng mặt bằng.....	15
1.4.3. Tác dụng của lập hồ sơ giải phóng mặt bằng.....	16
<b>CHƯƠNG 2. BẢN ĐỒ TRÍCH ĐO ĐỊA CHÍNH VÀ CÁC PHƯƠNG PHÁP THÀNH LẬP BẢN ĐỒ TRÍCH ĐO ĐỊA CHÍNH.....</b>	<b>19</b>
2.1. Khái niệm về bản đồ trích đo địa chính.....	19
2.1.1. Bản đồ địa chính.....	19
2.1.2. Bản trích đo địa chính.....	19
2.1.3. Mục đích thành lập bản đồ trích đo địa chính.....	19
2.1.4. Các yếu tố cơ bản của bản đồ trích đo địa chính.....	20
2.2. Nội dung của bản đồ trích đo địa chính.....	21
2.2.1. Khung bản đồ .....	21
2.2.2. Điểm khống chế tọa độ, độ cao Quốc gia.....	21
2.2.3. Mốc địa giới hành chính, đường địa giới hành chính các cấp .....	21
2.2.4. Mốc giới quy hoạch.....	21
2.2.5. Ranh giới thửa đất, loại đất, số thứ tự thửa đất, diện tích thửa đất.....	21
2.2.6. Nhà ở và công trình xây dựng khác.....	22
2.2.7. Các đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất.....	23
2.2.8. Địa vật, công trình có giá trị về lịch sử, văn hóa, xã hội và ý nghĩa định hướng cao.....	23
2.2.9. Dáng đất hoặc điểm ghi chú độ cao.....	23
2.2.10. Ghi chú thuyết minh .....	23
2.2.11. Ranh giới thu hồi đất của dự án.....	23

2.2.12. Tên gọi mảnh trích đo địa chính.....	23
2.3. Hệ thống ký hiệu bản đồ trích đo địa chính .....	23
2.3.1. Phân loại ký hiệu .....	23
2.3.2. Vị trí các ký hiệu .....	24
2.3.3. Màu sắc ký hiệu.....	24
2.4. Quy trình công nghệ thành lập bản đồ trích đo địa chính.....	24
<b>CHƯƠNG 3. ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC LẬP HỒ SƠ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG DỰ ÁN ĐƯỜNG DÂY 220KV NẬM SUM-NÔNG CÔNG, TRÊN ĐỊA BÀN XÃ THANH PHONG, HUYỆN NHƯ XUÂN, TỈNH THANH HÓA .....</b>	<b>27</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của xã Thanh Phong.....	27
3.1.1. Điều kiện tự nhiên .....	27
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	28
3.1.3. Tình hình quản lý và sử dụng đất tại địa bàn .....	29
3.2. Những quy định của UBND tỉnh Thanh Hóa và của huyện Như Xuân về giải phóng mặt bằng.....	29
3.3. Thực trạng về công tác Giải phóng mặt bằng của dự án .....	30
3.3.1. Vị trí, quy mô, tính chất của dự án.....	30
3.3.2. Căn cứ pháp lý của dự án.....	32
3.3.3. Hội đồng và tổ công tác thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án dự án.....	34
3.3.4. Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.....	36
3.3.5. Phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng của dự án. ....	39
3.4. Tác động của thu hồi đất đến đời sống của người nông dân và hỗ trợ giải quyết việc làm cho người bị thu hồi đất.....	43
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>45</b>
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>47</b>

### DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

STT	Từ viết tắt	Nghĩa đầy đủ
1	BHK	Đất bằng trồng cây hàng năm khác
2	BTNMT	Bộ Tài nguyên và Môi trường
3	CP	Chính phủ
4	CNH-HĐH	Công nghiệp hóa - hiện đại hóa
5	GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
6	GPMB	Giải phóng mặt bằng
7	LUC	Đất chuyên trồng lúa nước
8	NĐ	Nghị định
9	ODT	Đất ở đô thị
10	QĐ	Quyết định
11	QHCSĐ	Quy hoạch chưa sử dụng
12	TĐC	Tái định cư
13	TT	Thông tư
14	UBND	Ủy ban nhân dân
15	VT	Vị trí

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết

Đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên vô cùng quý báu của mỗi quốc gia, có vai trò quan trọng đối với sự tồn tại và phát triển của con người. Đất đai không những là tư liệu sản xuất đặc biệt, là địa bàn để phân bố dân cư, các hoạt động kinh tế, xã hội, quốc phòng, an ninh mà còn là nguồn vốn, nguồn nội lực để xây dựng và phát triển bền vững quốc gia. Tuy nhiên đất đai là nguồn tài nguyên có hạn nên việc quản lý và sử dụng nguồn tài nguyên này vào việc phát triển kinh tế xã hội của đất nước một cách khoa học, tiết kiệm và đạt hiệu quả cao là vô cùng quan trọng và có ý nghĩa to lớn.

Đề đẩy nhanh quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước sẽ đòi hỏi phải xây dựng nhiều công trình như: đường giao thông, cầu cống, các nhà máy xí nghiệp, các khu công nghiệp, khu chế xuất, trường học, bệnh viện,... Thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện các công trình quốc phòng an ninh, lợi ích quốc gia công cộng, phát triển kinh tế là một khâu quan trọng, then chốt của quá trình phát triển và là điều tất yếu không thể tránh khỏi. Công tác giải phóng mặt bằng đất đai để tạo quỹ đất thực hiện các dự án đầu tư phát triển kinh tế xã hội là bước đầu tiên nhưng cũng là bước khó khăn nhất khi ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của các hộ dân trong khu vực thu hồi đất.

Hiện nay, Nhà nước đặc biệt quan tâm đến công tác bồi thường, hỗ trợ thu hồi đất phục vụ phát triển kinh tế xã hội theo định hướng phát triển đã được phê duyệt, với việc ban hành rất nhiều các quy định, chính sách liên quan đảm bảo tiến độ thực hiện các công trình cũng như quyền lợi trực tiếp của các thành phần liên quan đảm bảo hài hòa lợi ích, không xảy ra khiếu kiện, khiếu nại. Để triển khai thực hiện phải xây dựng quy trình, các bước thực hiện cũng như lưu trữ hồ sơ theo đúng quy định. Do đó, công tác lập hồ sơ phục vụ thu hồi đất giải phóng mặt bằng dự án đầu tư là một bước quan trọng, xây dựng đúng, đủ các trình tự thực hiện dự án theo chính sách, quy định hiện hành, đảm bảo tiến độ, và quản lý hồ sơ địa chính đảm bảo đúng, đủ quyền lợi đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan.

Nằm trong tình hình chung của cả nước, công tác bồi thường - giải phóng mặt bằng của tỉnh Thanh Hóa nói chung đang gặp rất nhiều khó khăn. Chính sách bồi thường của Nhà nước, việc thi hành các chính sách, pháp luật của địa phương chưa thỏa đáng là một trong những nguyên nhân gây nên những bất hợp lý, nhiều vụ khiếu nại, tố cáo tạo ra những điểm nóng về kinh tế, xã hội. Điều này làm mất ổn định chính trị, xã hội và làm chậm tiến độ thực hiện các dự án đầu tư xây dựng và việc thực hiện chính sách thu hút đầu tư của của tỉnh Thanh Hóa.

## **2. Mục đích**

Tìm hiểu việc thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: “Đường dây 220Kv trạm cắt Nậm Sum Nông Cống” (đoạn qua xã Thanh Phong, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hóa), Đưa ra một số giải pháp nhằm góp phần hoàn thiện chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phục vụ cho tiến trình công nghiệp hóa - hiện đại hóa, nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất.

## **3. Nội dung, yêu cầu và nhiệm vụ của đề tài**

- Tìm hiểu các quy định chung về công tác bồi thường GPMB
- Tìm hiểu các quy định riêng trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;
- Thu thập và đánh giá hồ sơ hiện có;
- Đánh giá công tác lập hồ sơ GPMB trên địa bàn xã Thanh Phong, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hóa

## **4. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn**

- Đề tài nghiên cứu một cách khoa học, toàn diện và có hệ thống các chính sách bồi thường GPMB, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của các dự án được chọn nghiên cứu đề tài.

- Nhằm củng cố và hoàn thiện chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn xã Thanh Phong, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hóa.

- Góp phần hạn chế, giải tỏa những bức xúc của người dân cơ đất, tài sản trên đất bị thu hồi, bàn giao mặt bằng để triển khai thực hiện dự án.

- Kết quả nghiên cứu của đề tài sẽ giúp các nhà quản lý ở địa phương chỉ đạo và thực hiện tốt trong công tác thu hồi đất, bồi thường GPMB, cải thiện đời sống của người dân theo hướng phát triển ổn định lâu dài, bền vững, góp phần nâng cao hiệu quả trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai ở địa phương.

# CHƯƠNG 1. CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ CĂN CỨ PHÁP LÝ VỀ CÔNG TÁC GPMB VÀ LẬP HỒ SƠ GPMB

## 1.1. Cơ sở lý luận về giải phóng mặt bằng

### 1.1.1. Các yếu tố làm cơ sở cho sự hình thành giá trị của đất

Trong tự nhiên, đất đai là nơi cư trú và phát triển của nhiều loài sinh vật. Nếu xem đất là lớp vỏ thổ nhưỡng duy trì sự sống trên trái đất thì đất đai tự nhiên không có giá. Giá trị của đất được hình thành khi con người sử dụng nó như một tư liệu sản xuất tạo ra hàng hoá trong sản xuất. Giá trị kinh tế của đất phân biệt bởi các yếu tố tài nguyên khoáng sản, vị trí, diện tích và chất lượng đất. Vì đất không được sinh ra nên thuế đất và giá đất được tính khác hẳn so với giá trị của lao động hay hàng hoá nói chung. Trong nền kinh tế hiện nay, giá trị của đất không dừng lại ở việc khai thác hàng hoá sản xuất trên đất mà chính đất đai trở thành một loại hàng hoá có giá và được giao dịch. Luật đất đai năm 1993 đã khẳng định đất là loại tài sản có giá và giá đó được công nhận ở quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê và bước đầu mở ra thị trường bất động sản tại Việt Nam.

### 1.1.2. Các khái niệm cơ bản về giá đất và công tác GPMB

Luật đất đai năm 2003 đã có những đổi mới quan trọng trong việc thu hồi đất nó đã góp phần hoàn thiện hơn về pháp luật đất đai. Sau đây là một số khái niệm cơ bản trong quá trình bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất:

*Giải phóng mặt bằng*: là một quá trình bao gồm nhiều công việc từ thu hồi đất, đền bù thiệt hại về đất đai và tài sản cho đến việc di chuyển và khôi phục lại điều kiện sống cho những người bị ảnh hưởng để tạo lập ra mặt bằng cho việc thực hiện các dự án.

*Thu hồi đất*: là việc Nhà nước ra quyết định hành chính để thu lại quyền sử dụng đất đã giao cho tổ chức, cá nhân, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn quản lý theo quy định của Luật đất đai 2003.

*Bồi thường*: là việc trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất ở trong vùng dự án bao gồm tiền trả cho quyền sử dụng đất đai và mọi tài sản bị tổn thất cũng như những ảnh hưởng về đời sống vật chất do thu hồi đất gây ra.

*Giá đất bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất*: là giá trị tính bằng tiền cho việc trả lại quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị thu hồi cho người bị thu hồi đất.

*Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất*: là việc Nhà nước giúp đỡ người bị thu hồi đất thông qua đào tạo nghề mới, bố trí việc làm mới, cấp kinh phí để di dời đến địa điểm mới.

*Giá đất:* là số tiền phải trả để có quyền sử dụng đất trong một thời gian nhất định.

*Giá trị quyền sử dụng đất:* là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định (Luật đất đai 2003).

*Định giá đất:* là một môn khoa học mang tính nghệ thuật và nhằm ước tính giá trị các quyền trên đất bằng hình thái tiền tệ dựa trên quan hệ về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội và khả năng sinh lợi của đất ở một thời điểm xác định với một mục đích sử dụng xác định.

## **1.2. Nguyên tắc khi nhà nước thu hồi đất**

***- Đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước, lợi ích của người sử dụng đất và nhà đầu tư:***

Nhà nước là đại diện chủ sở hữu đất đai, có nhiệm vụ tổ chức giải quyết việc thu hồi đất với đại diện là các UBND các cấp, các sở, ban, ngành và các đơn vị quản lý. Nhà nước có quyền định đoạt và áp dụng các biện pháp xử lý, cưỡng chế với các trường hợp không chấp hành đúng quy định pháp luật. Nhà nước có trách nhiệm giải quyết các khiếu nại của người dân xung quanh việc thu hồi đất. Người bị Nhà nước thu hồi đất có đủ điều kiện thì được bồi thường. Trường hợp không đủ điều kiện bồi thường thì UBND tỉnh thành phố trực thuộc trung ương xem xét hỗ trợ.

Quy định về nguyên tắc và điều kiện bồi thường về đất theo Điều 4, quyết định 04/2010/QĐ-UBND ngày 19/01/2010 của UBND tỉnh Nghệ An:

1. Nguyên tắc và điều kiện bồi thường về đất được thực hiện theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP và Điều 3 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT Trường hợp không đủ điều kiện bồi thường được xem xét, hỗ trợ theo Quy định này;
2. Người được bồi thường, hỗ trợ nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật, thì phải trừ đi khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền bồi thường, hỗ trợ để hoàn trả ngân sách nhà nước theo quy định tại khoản 3 Điều 14 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP và Điều 4 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT;
3. Việc xác định diện tích đất được bồi thường, hỗ trợ theo trích đo bản đồ địa chính hoặc trích lục bản đồ địa chính hoặc trích lục và đo vẽ bổ sung bản đồ địa chính.

***- Đảm bảo công khai, dân chủ trong thực hiện:***

Khoản 2 điều 39 Luật Đất đai 2003 quy định rõ: Trước khi thu hồi đất, chậm nhất là chín mươi ngày đối với đất nông nghiệp và một trăm tám mươi ngày đối với đất phi nông nghiệp, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thông báo cho người bị



thu hồi đất biết lý do thu hồi, thời gian và kế hoạch di chuyển, phương án tổng thể về bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư.

Người bị thu hồi đất có quyền cử đại diện của mình tham gia Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư cấp quận, huyện, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh để phản ánh nguyện vọng của mình.

Tại Điều 138 của Luật Đất đai 2003 và Điều 162, 163, 164 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai. Trong khi chờ giải quyết khiếu nại, người bị thu hồi đất vẫn phải chấp hành quyết định thu hồi đất, giao đất đúng kế hoạch và thời gian đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

### **1.3. Những quy định pháp lý chủ yếu về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.**

Theo luật đất đai 2003, các loại đất chia làm 3 nhóm: đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp và đất chưa sử dụng. Chính sách bồi thường về đất được quy định cho nhóm đất nông nghiệp và phi nông nghiệp. Người được Nhà nước giao sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật nhưng tự ý sử dụng làm đất phi nông nghiệp thì chỉ được bồi thường theo giá đất nông nghiệp; Người được Nhà nước giao sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở nhưng tự ý sử dụng làm đất ở thì chỉ được bồi thường theo giá đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 14 của bản quy định này).

Theo Điều 6. Diện tích, loại đất được bồi thường đối với trường hợp Nhà nước thu hồi thửa đất ở có vườn, ao.

#### *1. Đối với trường hợp Nhà nước thu hồi toàn bộ thửa đất.*

a) Diện tích đất ở được bồi thường tại thời điểm Nhà nước thu hồi đất xác định theo diện tích công nhận quyền sử dụng đất ở do UBND tỉnh quy định.

b) Diện tích đất vườn, ao là diện tích trong cùng khuôn viên với thửa đất ở nhưng không được công nhận là đất ở hoặc diện tích được nhà nước công nhận là đất vườn (không cùng khuôn viên với thửa đất ở).

#### *2. Đối với trường hợp Nhà nước thu hồi một phần diện tích thửa đất.*

a) Đối với thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích hạn mức công nhận đất ở theo quy định của UBND tỉnh tại thời điểm nhà nước thu hồi đất thì diện tích đất bị thu hồi được bồi thường theo loại đất ở;

b) Đối với thửa đất có diện tích lớn hơn diện tích được công nhận đất ở theo quy định của UBND tỉnh, tại thời điểm Nhà nước thu hồi đất thì diện tích đất bị thu hồi được bồi thường như sau:

- Trường hợp sau khi Nhà nước thu hồi đất, diện tích còn lại của thửa đất lớn hơn hoặc bằng diện tích công nhận đất ở theo quy định của UBND tỉnh cho thửa đất đó, thì phần diện tích thu hồi được bồi thường, theo đất vườn (đất nông nghiệp trong khu dân cư) theo quy định.

Nếu trên diện tích thu hồi đất có các công trình xác định là đất ở theo quy định tại Điều 83 và Điều 84 của Luật Đất đai năm 2003, nếu thực hiện bồi thường, hỗ trợ theo đất ở thì tại phương án bồi thường hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất phải thể hiện các khoản nghĩa vụ tài chính do chuyển mục đích sử dụng đất (chuyển đất vườn sang đất ở) để nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định hoặc UBND cấp huyện thực hiện việc chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là giấy chứng nhận) đối với diện tích đất ở (trừ lùi diện tích đất ở) nhưng diện tích đất ở còn lại không được nhỏ hơn hạn mức giao đất ở được quy định của UBND tỉnh.

- Trường hợp sau khi Nhà nước thu hồi đất, diện tích còn lại của thửa đất nhỏ hơn diện tích công nhận đất ở theo quy định của UBND tỉnh, thì phần diện tích thu hồi được bồi thường, hỗ trợ theo các loại đất như sau:

+ Bồi thường, hỗ trợ theo loại đất ở đối với phần diện tích đất chênh lệch giữa diện tích công nhận đất ở theo quy định với diện tích còn lại của thửa đất sau khi nhà nước thu hồi đất (diện tích được bồi thường đất ở = diện tích công nhận đất ở theo quy định của UBND tỉnh - diện tích còn lại của thửa đất);

+ Đối với phần diện tích đất bị thu hồi còn lại sau khi đã trừ đi diện tích thực hiện bồi thường, hỗ trợ theo đất ở thì khi nhà nước thu hồi đất thực hiện bồi thường theo đất vườn (đất nông nghiệp trong khu dân cư) theo quy định.

Nếu diện tích thu hồi đất có các công trình xác định là đất ở theo quy định tại Điều 83 và Điều 84 của Luật Đất đai năm 2003, nếu thực hiện bồi thường, hỗ trợ theo đất ở thì tại phương án bồi thường hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất phải thể hiện các khoản nghĩa vụ tài chính do chuyển mục đích sử dụng đất (chuyển đất vườn sang đất ở) để nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định hoặc UBND cấp huyện thực hiện việc chỉnh lý biến động giấy chứng nhận đối với diện tích đất ở (trừ lùi diện tích đất ở) nhưng diện tích đất ở còn lại không được nhỏ hơn hạn mức giao đất ở được quy định của UBND tỉnh.

3. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao hình thành trước ngày 18/12/1980 có nhà ở thuộc khu dân cư. Cụ thể:

*a) Toàn bộ diện tích thửa đất được xác định là đất ở:*

- Trường hợp đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 mà trong hồ sơ địa chính hoặc

các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và khoản 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 có ghi nhận rõ ranh giới thửa đất ở (hoặc thổ cư);

- Thửa đất được tách ra từ thửa đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất ở nêu trên;

b) Diện tích đất ở được xác định bằng năm (05) lần hạn mức diện tích giao đất ở quy định của UBND tỉnh đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, khoản 2, khoản 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 hoặc ranh giới thửa đất chưa được xác định trong hồ sơ địa chính và trên các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, khoản 2, khoản 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003.

Việc bồi thường, hỗ trợ về đất được thực hiện theo điểm a và điểm b, khoản 2 Điều này.

c) Giao Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản hướng dẫn UBND các huyện, thành phố, thị xã về việc xác định diện tích đất ở, đất vườn, ao đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 18 tháng 12 năm 1980.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận nhưng việc xác định diện tích đất ở chưa phù hợp với quy định hiện hành; khi nhà nước thu hồi đất, UBND cấp huyện căn cứ vào giấy tờ về quyền sử dụng đất (đối với trường hợp có giấy tờ) hoặc văn bản nguồn gốc sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân do UBND cấp xã xác định theo quy định (đối với trường hợp không có giấy tờ) để xác định diện tích được công nhận đất ở trước khi thực hiện bồi thường, hỗ trợ đất ở, đất vườn cho phần diện tích đất thu hồi được xác định theo quy định tại các điểm a, b khoản 3 Điều này;

5. Người sử dụng đất bị thu hồi một phần thửa đất phải làm thủ tục đăng ký biến động về sử dụng đất để được cấp giấy chứng nhận và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất kể từ ngày xin chuyển mục đích sử dụng đất.

Theo Điều 9. Bồi thường đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân.

1. Khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp thì việc bồi thường về đất được thực hiện theo Điều 16, Nghị định số 69/2009/NĐ-CP; Điều 44, Điều 45 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP và Điều 6 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT.

2. Đối với UBND các huyện, thành phố, thị xã đã thực hiện giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân theo Nghị định số 64/CP ngày 27 tháng 9 năm 1993 của Chính phủ về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích nông nghiệp, nay các hộ gia đình, cá nhân đã thực hiện chuyển đổi ruộng đất theo Chỉ thị số 02-CT/TU ngày 05 tháng 4 năm 2001 của Tỉnh ủy Nghệ An và đang sử dụng đất mà chưa được cấp giấy chứng nhận; khi nhà nước

thu hồi đất thì việc bồi thường, hỗ trợ cho các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất theo phương án chuyển đổi ruộng đất đã thực hiện.

3. Đối với trường hợp UBND các huyện, thành phố, thị xã chưa tổ chức giao đất cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật về đất đai nhưng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai, mà đất nông nghiệp vẫn do Hợp tác xã nông nghiệp quản lý và đã giao khoán ổn định cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng thì khi Nhà nước thu hồi đất việc bồi thường đất cho Hợp tác xã nông nghiệp thực hiện theo quy định.

Các hộ gia đình, cá nhân được Hợp tác xã nông nghiệp giao khoán sử dụng đất ổn định được hỗ trợ như các hộ gia đình, cá nhân giao đất ổn định theo quy định của Luật Đất đai.

4. Đất nông nghiệp (trong đó có đất trồng đồi núi trọc) đã giao cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định (đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) mà không sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên đối với đất trồng cây hàng năm, trong thời hạn 18 tháng liên đối với đất trồng cây lâu năm, trong thời hạn 24 tháng liên đối với đất trồng rừng thì khi Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường, hỗ trợ.

5. Hạn mức bồi thường đất nông nghiệp.

Hạn mức bồi thường, hỗ trợ đất nông nghiệp (không bao gồm rừng đặc dụng, rừng phòng hộ) được xác định theo Điều 70 của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 69 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

6. Xử lý đối với các thửa đất nông nghiệp sau khi thu hồi mà phần diện tích (ký hiệu là S) còn lại:

a) Nếu diện tích còn lại  $(S) < 50 \text{ m}^2$  và người sử dụng đất không có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất hoặc diện tích còn lại:  $50 \text{ m}^2 \leq (S) \leq 100 \text{ m}^2$  có hình thể phức tạp, chia thành nhiều phần gây khó khăn trong sản xuất nông nghiệp và người sử dụng đất không có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất thì thực hiện thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ theo quy định. Giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất (tại địa bàn đô thị) và UBND cấp xã (tại địa bàn nông thôn) quản lý diện tích đất thu hồi để đưa vào sử dụng theo quy hoạch, pháp luật;

b) Các trường hợp khác giao UBND cấp huyện xử lý, nhưng không để xảy ra phản ứng dây chuyền, hạn chế tối đa việc mất đất nông nghiệp hoặc khuyến khích nhân dân chuyển nhượng cho các hộ gia đình, cá nhân liền kề.

**Điều 12. Bồi thường đối với đất phi nông nghiệp là đất ở.**

Khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp là đất ở thì việc bồi thường về đất thực hiện theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; Điều 7 và Điều 18 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT; trong đó:

1. Trường hợp nếu bồi thường bằng tiền: Người sử dụng đất bị thu hồi đất ở được bồi thường bằng tiền theo giá đất quy định tại khoản 1 Điều 8 Quy định này;

2. Trường hợp nếu bồi thường bằng việc giao đất ở tái định cư: Hộ gia đình, cá nhân khi bị thu hồi thửa đất ở, đất vườn ao trong thửa đất ở đủ điều kiện được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 1, Điều 4 của Quy định này và thuộc các trường hợp quy định tại Điều 18 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT thì được bố trí tái định cư (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân không có nhu cầu tái định cư), gồm:

a) Hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở do bị thu hồi hết thửa đất ở, đất vườn ao trong cùng thửa đất mà không có nhà ở, đất ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi;

b) Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất mà phần diện tích còn lại của thửa đất ở, đất vườn ao trong cùng thửa đất ở sau thu hồi không phù hợp với quy hoạch được duyệt hoặc thuộc quy định tại Điều 13 của quy định này mà không có nhà ở, đất ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi;

c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở nằm trong hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn phải di chuyển chỗ ở mà không có nhà ở, đất ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi;

d) Hộ gia đình có nhiều thế hệ (nhiều cặp vợ chồng) cùng chung sống đủ điều kiện tách hộ hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một (01) thửa đất ở bị thu hồi.

**Điều 14. Bồi thường đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn.**

Bồi thường đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ an toàn quy định tại Điều 16 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và Điều 8 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT Trong đó:

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

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

b) Làm thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất ở sang đất nông nghiệp thì diện tích bị thay đổi mục đích sử dụng đất được bồi thường bằng tiền chênh lệch giữa giá đất ở với giá đất nông nghiệp nhân với diện tích bị thay đổi mục đích sử dụng;

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

2. Trường hợp không làm thay đổi mục đích sử dụng đất (nhà ở, công trình đủ điều kiện tồn tại và sử dụng trong hành lang bảo vệ an toàn của công trình), nhưng làm hạn chế khả năng sử dụng đất thì được hỗ trợ bằng 50% giá đất quy định theo mục đích sử dụng đất nhân với diện tích bị hạn chế khả năng sử dụng;

Việc xác định điều kiện tồn tại do UBND cấp huyện xem xét, quyết định.

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

#### **Điều 15. Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ tài sản**

1. Nguyên tắc bồi thường tài sản quy định tại Điều 18 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và Quy định này;

2. Nội dung bồi thường về tài sản: Bao gồm nhà cửa, công trình xây dựng, cây trồng, vật nuôi và các tài sản khác gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất mà bị thiệt hại thì được bồi thường, hỗ trợ theo quy định.

3. Tài sản trên đất đã thực hiện giải tỏa trong quá trình thực hiện chính sách qua các thời kỳ hoặc phá dỡ trong quá trình thực hiện các dự án trước đây thì nay không bồi thường, hỗ trợ.

4. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập sau khi có Thông báo chủ trương thu hồi đất của cấp thẩm quyền, được công bố thì không được bồi thường.

5. Hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất có thể tháo dỡ và di chuyển được, thì chỉ được bồi thường các chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và thiệt hại do tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt.

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập dự toán chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt, đồng thời bổ sung vào Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trình cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt theo quy định.

6. Đối với chi phí đào đắp bờ vùng, bờ thửa nội đồng thì không thực thực hiện bồi thường.

7. 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 năm 2003 thì không được bồi thường.

9. 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 năm 2003 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.

**Điều 16. Bồi thường, hỗ trợ nhà ở, công trình xây dựng trên đất phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân.**

Thực hiện theo khoản 1 Điều 24 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP trong đó:

1. Mức bồi thường = Đơn giá bồi thường x Diện tích xây dựng công trình.

Đơn giá bồi thường được xác định bằng giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương (theo tiêu chuẩn kỹ thuật của Bộ xây dựng ban hành) do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành hàng năm.

2. Đối với công trình xây dựng có kết cấu chịu lực liên hoàn, thực hiện bồi thường như sau:

a) Trường hợp bị phá dỡ một phần, nhưng phần còn lại không sử dụng được hoặc phần còn lại tiếp tục sử dụng được, nhưng phần còn lại của công trình nằm trong hành lang bảo vệ công trình thì thực hiện bồi thường toàn bộ công trình theo quy định;

b) Trường hợp bị phá dỡ một phần, nhưng phần còn lại vẫn tồn tại và tiếp tục sử dụng thì được bồi thường phần giá trị công trình bị phá dỡ và bồi thường chi phí để sửa chữa, hoàn thiện lại phần còn lại theo dự toán chi phí sửa chữa có quy mô, kết cấu tương đương nhưng tối đa không quá 50% giá trị bồi thường hiện có của phần còn lại;

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất, không ảnh hưởng đến nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt nhưng nằm trong hành lang bảo vệ công trình, ảnh hưởng đến sinh hoạt của người dân, hộ gia đình có Đơn xin dịch chuyển ra khỏi hành lang bảo vệ công trình thì hỗ trợ 70% giá trị bồi thường của công trình;

**Điều 22. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi**

Thực hiện theo quy định tại Điều 24 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và Điều 12 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT trong đó:

1. Mức bồi thường đối với cây lâu năm, được tính bằng giá trị hiện có của vườn cây (không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) theo đơn giá bồi thường từng loại cây do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định cho từng thời kỳ;

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

trồng lại. Nhưng tối đa không quá mức bồi thường giá trị mới của vườn cây tương đương;

3. Đối với vật nuôi (nuôi trồng thủy sản) mà tại thời điểm thu hồi đất chưa đến thời kỳ thu hoạch thì được bồi thường theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định trên 1 m<sup>2</sup> diện tích mặt nước nuôi trồng thủy sản.

4. Xử lý một số trường hợp cụ thể:

a) Đối với diện tích có cây trồng hàng năm xen canh trong cây trồng hàng năm, thì mức bồi thường đối với cây trồng xen được tính theo giá trị thiệt hại thực tế, nhưng tối đa không quá 20% giá trị cây trồng chính trên cùng thửa đất đó;

b) Đối với diện tích có cây trồng hàng năm xen canh trong cây công nghiệp dài ngày, cây lâu năm chỉ được bồi thường, hỗ trợ trong thời gian cây công nghiệp dài ngày, cây lâu năm đang trong thời kỳ kiến thiết cơ bản. Mức bồi thường, hỗ trợ đối với cây trồng xen được tính theo giá trị thiệt hại thực tế, nhưng tối đa không quá 60% đơn giá từng loại cây trồng xen (đơn giá của từng loại cây trồng xen được xác định theo đơn giá bồi thường cây cối, hoa màu do UBND tỉnh ban hành theo quy định).

Mức bồi thường cụ thể theo quy định tại điểm a, điểm b Khoản này do tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập, UBND cấp huyện xem xét, quyết định phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

c) Cây cối, hoa màu hiện có được trồng từ sau ngày 21/12/1982 đến nay, nằm trong phạm vi cách mép chân đường tỉnh lộ, quốc lộ hiện tại 1m thì không được bồi thường;

d) Đối với tài sản, hoa màu có trên đất giao sử dụng tạm thời: Chỉ bồi thường giá trị hoa màu, tài sản hiện có trên đất và chi phí cải tạo đất theo hình thái ban đầu; riêng đối với đất trồng cây hàng năm, nếu ngừng sản xuất thêm vụ nào thì bồi thường thêm 40% giá trị sản lượng vụ đó (giá trị sản lượng 1 vụ tính theo quy định tại khoản 1 Điều 24 của Nghị định số 197/2004/NĐ-CP);

đ) Trường hợp khi thu hồi một phần diện tích của thửa đất (ao nuôi trồng thủy sản) mà tại thời điểm thu hồi đất chưa đến thời kỳ thu hoạch, ảnh hưởng đến toàn bộ diện tích của ao nuôi thì thực hiện bồi thường theo quy định cho toàn bộ diện tích ao.

### **Điều 23. Hỗ trợ di chuyển theo Điều 18 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP.**

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, mức hỗ trợ tối đa như sau:

a) Di chuyển chỗ ở trong phạm vi xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi: 2.000.000 đồng/hộ.



b) Di chuyển sang xã, phường, thị trấn khác trong đơn vị cấp huyện nơi có đất thu hồi: 3.000.000 đồng/hộ.

c) Di chuyển sang huyện khác trong tỉnh: 4.000.000 đồng/hộ. d) Di chuyển sang tỉnh khác: 6.000.000 đồng/hộ.

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.

Mức hỗ trợ do Tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập dự toán, đưa vào phương án bồi thường trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Người bị thu hồi đất ở mà không còn chỗ ở khác thì trong thời gian chờ tạo lập chỗ ở mới thì được hỗ trợ tiền thuê nhà ở, cụ thể như sau:

a) Mức hỗ trợ:

- Địa bàn thành phố, thị xã, mức hỗ trợ 1.000.000 đồng/tháng/hộ;
- Địa bàn thị trấn các huyện, mức hỗ trợ 800.000 đồng/tháng/hộ;
- Tại địa bàn còn lại: 600.000 đồng/tháng/hộ.

b) Thời gian hỗ trợ: Thời gian hỗ trợ theo thực tế, nhưng tối đa là 06 tháng.

Các hộ gia đình được nhận tiền hỗ trợ tiền thuê nhà ở sau khi đã bàn giao mặt bằng cho dự án đúng thời hạn quy định.

**Điều 24. Hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất theo Điều 20 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP.**

1. Đối tượng, diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng để xác định ổn định đời sống và sản xuất theo quy định tại khoản 1 và 2 Điều 14, Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT; khoản 2 và khoản 3 Điều 9 của Quy định này.

2. Mức hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất như sau:

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;
- 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 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;
- 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 là 36 tháng;

c) Trường hợp hộ gia đình cá nhân bị Nhà nước thu hồi đất thuộc nhiều dự án khác nhau, nhưng diện tích bị thu hồi đất tại mỗi dự án không đủ diện tích được hỗ trợ theo quy định tại điểm a, điểm b khoản này thì được ghép diện tích bị thu hồi của các dự án với nhau. Nếu đủ diện tích được hỗ trợ thì được hỗ trợ theo quy định tại điểm a, điểm b khoản này.

d) 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/01 tháng, theo thông báo giá thị trường hàng tháng của Sở Tài chính. Trường hợp tại thời điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, giá gạo biến động tăng trên 20% thì điều chỉnh theo mức giá tại thời điểm chi trả;

đ) Số hộ gia đình, cá nhân được hỗ trợ là số hộ gia đình, cá nhân và số nhân khẩu thực tế tại thời điểm thông báo thu hồi đất trong hộ gia đình được UBND cấp xã xác nhận.

3. Khi Nhà nước thu hồi đất của tổ chức kinh tế, hộ sản xuất, kinh doanh có đăng ký kinh doanh, mà bị ngừng sản xuất, kinh doanh, thì được hỗ trợ quy 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 phụ trách xác nhận.

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 mà thuộc các đối tượng sau thì khi nhà nước thu hồi đất được hỗ trợ bằng tiền, mức hỗ trợ bằng 40% giá đất bồi thường tính theo diện tích đất thực tế thu hồi, nhưng không vượt hạn mức bồi thường đất theo quy định tại khoản 5 Điều 9 Quy định này:

a) Là cán bộ, công nhân viên của nông, lâm trường quốc doanh;

b) 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.

Đối với diện tích vượt hạn mức theo quy định thì không được hỗ trợ về đất mà chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có) theo khoản 2 Điều 8 của Quy định này.

5. 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). Cụ thể như sau:

a) Hỗ trợ ổn định sản xuất nông nghiệp đối với hộ tái định cư tập trung được hỗ trợ tiền để mua giống cây trồng, phân bón, thuốc bảo vệ thực vật để trồng cây hàng năm, cây lâu năm và chăn nuôi;

b) Hỗ trợ kinh phí khuyến nông, khuyến lâm, khuyến ngư, khuyến công với nội dung tập huấn, chuyển giao kỹ thuật.

Mức hỗ trợ cụ thể do Tổ chức làm nhiệm vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập dự toán, đưa vào phương án bồi thường trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

6. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi toàn bộ đất ở hoặc bị thu hồi trên 30% diện tích đất nông nghiệp được giao ổn định theo quy hoạch được công bố, hiện có mức sống thuộc diện hộ nghèo theo tiêu chí hộ nghèo do Bộ Lao động, Thương binh và Xã hội công bố trong từng thời kỳ có xác nhận của Phòng Thương binh Xã hội cấp huyện thì ngoài các chính sách chung về ưu đãi đối với hộ bị thu hồi đất và chính sách đối với hộ nghèo, còn được hỗ trợ 1 lần để vượt qua hộ nghèo tính theo nhân khẩu hiện có. Mức cụ thể như sau:

+ Hộ nghèo tại đô thị: 3.600.000đ/khẩu

+ Hộ nghèo tại nông thôn: 5.760.000đ/khẩu

#### **1.4. Hồ sơ và lập hồ sơ GPMB**

##### **1.4.1. Khái niệm về hồ sơ**

“*Hồ sơ*” là một văn bản hoặc một tập văn bản có liên quan với nhau về một vấn đề, một sự việc, một đối tượng cụ thể hình thành trong quá trình giải quyết vấn đề sự việc đó hoặc được kết hợp lại do có những điểm giống nhau về hình thức như cùng chủng loại văn bản, cùng tác giả cùng thời gian ban hành.

Có hai loại hồ sơ: Hồ sơ hoàn chỉnh và hồ sơ không hoàn chỉnh

“*Hồ sơ hoàn chỉnh*” là tập hợp các văn bản tài liệu phản ánh quá trình phát sinh, phát triển, kết thúc một sự việc vấn đề.

“*Hồ sơ không hoàn chỉnh*” là tập văn bản, tài liệu có cùng đặc điểm về thể loại hoặc thời gian, nhưng không có quá trình phát sinh, phát triển và kết thúc.

“*Lập hồ sơ*” là việc tập hợp và sắp xếp văn bản, tài liệu hình thành trong quá trình theo dõi, giải quyết công việc thành hồ sơ theo những nguyên tắc, trình tự và phương pháp nhất định.

##### **1.4.2. Mục đích, ý nghĩa của lập hồ sơ giải phóng mặt bằng**

Văn bản hình thành trong công tác giải phóng mặt bằng sau đã được giải quyết, thì đối với các văn bản chứa đựng các thông tin về chủ trương, chính sách, quyền lợi, nghĩa vụ và trách nhiệm của các bên có liên quan. Do vậy, việc lập hồ

sơ và bảo quản hồ sơ tài liệu có giá trị hình thành trong toàn bộ quá trình thu hồi đất giải phóng mặt bằng vừa đáp ứng nhu cầu công tác của từng cơ quan, vừa nhằm đảm bảo quyền lợi, của các hộ gia đình, cá nhân cũng như lưu trữ, chỉnh lý hồ sơ địa chính đối với cơ quan quản lý cấp xã, phường.

Trong hồ sơ giải phóng mặt bằng hình thành rất nhiều văn bản phản ánh các vấn đề, sự việc liên quan đến trách nhiệm, quyền lợi, nghĩa vụ của các bên có liên quan. Nếu sau khi giải quyết xong, các văn bản đó không được lập thành hồ sơ để bảo quản thì rất khó tra tìm khi cần thiết, hơn nữa dễ bị phân tán, thất lạc.

Do vậy, việc lập hồ sơ và bảo quản tài liệu có giá trị hình thành trong công tác thu hồi đất giải phóng mặt bằng vừa đáp ứng nhu cầu xác định trình tự từng bước thực hiện, vừa lưu trữ được các tài liệu cần thiết đảm bảo công tác quản lý hành chính về đất đai trên địa bàn.

Trong phạm vi cấp xã/phường, việc lập hồ sơ thực hiện công tác thu hồi đất giải phóng mặt bằng có ý nghĩa như sau:

**Nâng cao hiệu suất và chất lượng giải quyết công việc của cơ quan và các phòng/ban liên quan:** Trong một cơ quan, nếu công văn giấy tờ trong quá trình giải quyết và sau khi giải quyết xong được sắp xếp và phân loại một cách khoa học theo từng vấn đề, sự việc phản ánh chức năng nhiệm vụ của cơ quan và từng phòng/ban liên quan, sẽ giúp cho các cán bộ và thủ trưởng cơ quan tìm kiếm tài liệu được nhanh chóng, đầy đủ, nghiên cứu vấn đề được hoàn chỉnh, đề xuất ý kiến và giải quyết công việc có căn cứ xác đáng và kịp thời. Do đó, góp phần nâng cao được hiệu suất và chất lượng công tác của từng cán bộ nói riêng, của cơ quan nói chung.

**Giúp cơ quan, phòng/ban chuyên môn quản lý tài liệu được chặt chẽ:** Mỗi khi văn bản được lập thành hồ sơ, sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho thủ trưởng cơ quan, các phòng/ban chuyên môn theo dõi và nắm chắc thành phần, nội dung và khối lượng văn bản của một quá trình thực hiện, biết được những tài liệu nào cần thiết và các văn bản liên quan đến quá trình thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước hiện hành. Đồng thời công tác quản lý hành chính về đất đai đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân luôn chính xác.

#### ***1.4.3. Tác dụng của lập hồ sơ giải phóng mặt bằng***

- Lập hồ sơ tốt sẽ góp phần giúp thủ trưởng cơ quan và các cán bộ nhân viên trong cơ quan tra tìm văn bản đã hoàn thành một cách nhanh chóng, đầy đủ. Đồng thời nắm rõ được quy trình, trình tự thực hiện nội dung công việc thu hồi đất giải phóng mặt bằng góp phần giải quyết công việc một cách nhanh chóng, thuận tiện, từ đó làm tăng hiệu suất công việc.

- Lập hồ sơ thu hồi đất giải phóng mặt bằng tốt sẽ nắm rõ được trình tự thực hiện để xử lý đồng thời các vấn đề có liên quan, hạng mục công việc theo đúng thẩm quyền, chức năng.

- Làm tốt công tác lập hồ sơ thu hồi đất giải phóng mặt bằng sẽ góp phần phục vụ cho việc nghiên cứu trước mắt và lâu dài.

**Bảng 1: Danh mục hồ sơ cần thiết lập trong quá trình thực hiện dự án**

<b>STT</b>	<b>Loại hồ sơ</b>	<b>Ghi chú</b>
1	Biên bản họp và giao nhận tờ kê khai	
2	Biên bản kết quả thu tờ kê khai	
3	- Biên bản làm việc thực hiện điều tra xác minh - Biên bản điều tra xác minh về hiện trạng sử dụng đất, tài sản trên đất của các hộ gia đình cá nhân và tổ chức đang sử dụng đất	
4	Giấy xác nhận nguồn gốc đất	
5	Giấy xác nhận nhân hộ khẩu	
6	- Biên bản niêm yết công khai kết quả điều tra xác minh - Biên bản kết thúc niêm yết công khai kết quả điều tra xác minh	
7	- Lập dự thảo phương án BTHT - Biên bản niêm yết công khai dự thảo phương án BTHT - Biên bản kết thúc niêm yết công khai dự thảo phương án BTHT - Biên bản giao/nhận dự thảo Phương án BTHT chi tiết	
8	- Biên bản họp Hội đồng BTHT&TĐC Dự án thẩm định phương án BTHT chi tiết	
9	Quyết định thu hồi đất nông nghiệp	
10	Quyết định phê duyệt phương án BTHT chi tiết	

11	Thông báo niêm yết công khai Quyết định phê duyệt phương án BTHT chi tiết của Hội đồng BTHT&TĐC dự án	
12	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Biên bản niêm yết công khai Quyết định phê duyệt phương án BTHT</li> <li>- Biên bản giao/nhận Quyết định phê duyệt phương án BTHT</li> </ul>	
13	Biên bản nhận tiền và bàn giao mặt bằng đối với các hộ gia đình cá nhân và tổ chức	

## **CHƯƠNG 2. BẢN ĐỒ TRÍCH ĐO ĐỊA CHÍNH VÀ CÁC PHƯƠNG PHÁP THÀNH LẬP BẢN ĐỒ TRÍCH ĐO ĐỊA CHÍNH**

### **2.1. Khái niệm về bản đồ trích đo địa chính**

#### **2.1.1. Bản đồ địa chính**

Là bản đồ chuyên ngành đất đai, trên bản đồ thể hiện chính xác vị trí, ranh giới, diện tích và một số thông tin địa chính của từng thửa đất, từng vùng đất. Bản đồ địa chính còn thể hiện các yếu tố địa lý khác liên quan đến đất đai. Bản đồ địa chính được thành lập theo đơn vị hành chính cơ sở xã, phường, thị trấn và thống nhất trong phạm vi cả nước. Bản đồ địa chính được xây dựng trên cơ sở kỹ thuật và công nghệ ngày càng hiện đại, nó đảm bảo cung cấp thông tin không gian của đất đai phục vụ công tác quản lý đất.

Bản đồ địa chính là tài liệu cơ bản nhất của bộ hồ sơ địa chính, mang tính pháp lý cao phục vụ quản lý đất đai đến từng thửa đất, từng chủ sử dụng đất. Bản đồ địa chính khác với bản đồ chuyên ngành khác ở chỗ bản đồ địa chính có tỷ lệ lớn và phạm vi đo vẽ rộng khắp mọi nơi trên toàn quốc. Bản đồ địa chính thường xuyên được cập nhật thông tin về các thay đổi hợp pháp của đất đai, công tác cập nhật thông tin có thể thực hiện hàng ngày theo định kỳ. Hiện nay ở hầu hết các quốc gia trên thế giới đang hướng tới việc xây dựng bản đồ địa chính đa chức năng, vì vậy bản đồ địa chính còn có tính chất của bản đồ cơ bản quốc gia.

#### **2.1.2. Bản trích đo địa chính**

Mảnh trích đo địa chính là bản vẽ thể hiện kết quả trích đo địa chính thửa đất.

Là tên gọi chung cho bản vẽ có tỷ lệ lớn hơn hay nhỏ hơn bản đồ địa chính đã có trong khu vực, trên đó thể hiện chi tiết từng thửa đất trong các ô thửa, vùng đất có tính ổn định lâu dài hoặc thể hiện chi tiết theo yêu cầu quản lý đất đai.

Bản đồ thể hiện trọn một thửa đất hoặc trọn một số thửa đất liền kề nhau, các đối tượng chiếm đất nhưng không tạo thành thửa đất, các yếu tố quy hoạch đã được duyệt, các yếu tố địa lý có liên quan trong phạm vi một đơn vị hành chính cấp xã trường hợp thửa đất có liên quan đến hai hay nhiều xã thì trên bản trích đo phải thể hiện đường địa giới hành chính xã để xác định diện tích thửa đất trên từng xã, được cơ quan thực hiện, ủy ban nhân dân xã và cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh xác nhận.

Ranh giới, diện tích, mục đích sử dụng (loại đất) của từng thửa đất thể hiện trên bản trích đo địa chính được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

#### **2.1.3. Mục đích thành lập bản đồ trích đo địa chính**

Mục đích thành lập bản đồ trích đo địa chính là nhằm làm cơ sở để:

- + Làm cơ sở để giao đất, thực hiện đăng ký đất, thu hồi, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.
- + Xác nhận hiện trạng về địa giới các cấp hành chính xã, huyện, tỉnh.
- + Xác nhận hiện trạng, thể hiện và chỉnh lý biến động của từng loại đất trong phạm vi xã.
- + Làm cơ sở để lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cải tạo đất, thiết kế xây dựng các điểm dân cư, đường giao thông, cấp thoát nước.
- + Làm cơ sở để thanh tra tình hình sử dụng đất và tranh chấp đất đai.
- + Làm cơ sở để thống kê và kiểm kê đất đai.
- + Làm cơ sở để xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai các cấp.
- + Làm cơ sở đền bù giải phóng mặt bằng.

#### **2.1.4. Các yếu tố cơ bản của bản đồ trích đo địa chính**

Bản đồ địa chính được sử dụng trong quản lý đất đai là bộ bản đồ biên tập riêng cho từng đơn vị hành chính cơ sở, xã, phường, mỗi bộ bản đồ gồm có nhiều tờ bản đồ ghép lại. Để đảm bảo tính thống nhất, tránh nhầm lẫn và dễ dàng vận dụng trong quá trình thành lập, sử dụng bản đồ địa chính và quản lý đất đai, ta cần hiểu rõ bản chất một số yếu tố cơ bản của bản đồ địa chính và các yếu tố tham chiếu.

+ Yếu tố điểm: Điểm là một vị trí được đánh dấu mốc ở thực địa bằng dấu mốc đặc biệt trong thực tế đó là điểm trắc địa. Các điểm đặc trưng trên đường biên thửa đất, các điểm đặc trưng của địa vật, địa hình. Trong địa chính cần quản lý các dấu mốc thể hiện điểm ở thực địa và toạ độ của chúng.

+ Yếu tố đường: Đó là các đoạn thẳng, đường thẳng, đường cong nối các điểm trên thực địa. Đối với đoạn thẳng cần xác định và quản lý toạ độ hai điểm đầu và cuối, từ toạ độ có thể tính ra chiều dài và phương vị của đoạn thẳng đối với đường gấp khúc cần quản lý các điểm đặc trưng của nó. Các đường cong có hình dạng hình học cơ bản có thể quản lý các yếu tố đặc trưng như, cung tròn có thể xác định và quản lý điểm đầu, cuối và bán kính của nó.

+ Thửa đất: Đó là yếu tố đơn vị cơ bản của đất đai. Thửa đất là một mảnh đất tồn tại ở thực địa có diện tích xác định được giới hạn bởi một đường bao khép kín thuộc một chủ sở hữu hoặc chủ sử dụng nhất định. Trong mỗi thửa đất có thể có một hoặc một số loại đất. Đường ranh giới thửa đất ở thực địa có thể là con đường, bờ ruộng, tường xây hay rào cây. Hoặc đánh dấu mốc theo quy ước của các chủ sử dụng đất, các yếu tố đặc trưng của thửa đất là các điểm gốc thửa đất đều được xác định vị trí, ranh giới, diện tích, mọi thửa đất đều được đặt tên tức là gán cho nó một số hiệu địa chính, số hiệu này thường được đặt theo thứ tự trên từng tờ bản đồ địa chính. Ngoài số hiệu địa chính, các thửa đất còn có các yếu tố tham chiếu khác như địa



danh, tên riêng của khu đất, xứ đồng, lô đất, địa chỉ, thôn, xã, đường phố, số hiệu thửa đất và địa danh thửa đất là yếu tố tham chiếu giúp cho việc nhận dạng, phân biệt thửa này với thửa khác trên phạm vi địa phương và quốc gia.

+ Thửa đất phụ trên một thửa đất lớn có thể tồn tại các thửa nhỏ có đường ranh giới phân chia không ổn định, có các phần được sử dụng vào các mục đích khác nhau, trồng cây khác nhau, mức tính thuế khác nhau, thậm chí thường xuyên thay đổi chủ sử dụng đất loại thửa nhỏ này được gọi là thửa đất phụ hay đơn vị phụ tính thuế.

+ Lô đất là vùng đất có thể gồm một hoặc nhiều thửa đất, thông thường lô đất được giới hạn bởi các con đường, kênh mương, sông ngòi... Đất đai được chia lô theo điều kiện địa lý như có cùng độ cao, độ dốc theo điều kiện giao thông, thủy lợi, theo mục đích sử dụng hay cùng loại cây trồng.

+ Khu đất, xứ đồng (là tên địa danh của 1 cánh đồng) đó là vùng đất gồm nhiều thửa đất, nhiều lô đất. Khu đất và xứ đồng thường có tên gọi riêng được đặt từ lâu đời.

+ Thôn bản, xóm ấp: Đó là các cụm dân cư tạo thành một cộng đồng người cùng sống và lao động trên một vùng đất. Các cụm dân cư thường có sự gắn kết mạnh về các yếu tố dân tộc, tôn giáo, nghề nghiệp.

## **2.2. Nội dung của bản đồ trích đo địa chính**

### **2.2.1. Khung bản đồ**

### **2.2.2. Điểm khống chế tọa độ, độ cao Quốc gia**

### **2.2.3. Mốc địa giới hành chính, đường địa giới hành chính các cấp**

Địa giới hành chính các cấp biểu thị trên bản đồ địa chính phải phù hợp với hồ sơ địa giới hành chính; các văn bản pháp lý có liên quan đến việc điều chỉnh địa giới hành chính các cấp;

Trường hợp đường địa giới hành chính các cấp trùng nhau thì biểu thị đường địa giới hành chính cấp cao nhất;

### **2.2.4. Mốc giới quy hoạch**

### **2.2.5. Ranh giới thửa đất, loại đất, số thứ tự thửa đất, diện tích thửa đất**

\* Đối tượng thửa đất

Thửa đất được xác định theo phạm vi quản lý, sử dụng của một người sử dụng đất hoặc của một nhóm người cùng sử dụng đất hoặc của một người được nhà nước giao quản lý đất; có cùng mục đích sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai;

Đỉnh thửa đất là các điểm gấp khúc trên đường ranh giới thửa đất; đối với các đoạn cong trên đường ranh giới, đỉnh thửa đất trên thực địa được xác định đảm bảo

khoảng cách từ cạnh nổi hai điểm chi tiết liên tiếp đến đỉnh cong tương ứng không lớn hơn 0,2 mm theo tỷ lệ bản đồ cần lập;

Cạnh thửa đất trên bản đồ được xác định bằng đoạn thẳng nối giữa hai đỉnh liên tiếp của thửa đất;

Ranh giới thửa đất là đường gấp khúc tạo bởi các cạnh thửa nối liền, bao khép kín phần diện tích thuộc thửa đất đó;

Trường hợp đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở thì ranh giới thửa đất được xác định là đường bao của toàn bộ diện tích đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở đó;

Đối với ruộng bậc thang thì ranh giới thửa đất được xác định là đường bao ngoài cùng, bao gồm các bậc thang liền kề có cùng mục đích sử dụng đất, thuộc phạm vi sử dụng của một người sử dụng đất hoặc một nhóm người cùng sử dụng đất (không phân biệt theo các đường bờ chia cắt bậc thang bên trong khu đất tại thực địa);

Trường hợp ranh giới thửa đất nông nghiệp, đất chưa sử dụng là bờ thửa, đường rãnh nước dùng chung không thuộc thửa đất có độ rộng dưới 0,5m thì ranh giới thửa đất được xác định theo đường tâm của đường bờ thửa, đường rãnh nước. Trường hợp độ rộng đường bờ thửa, đường rãnh nước bằng hoặc lớn hơn 0,5m thì ranh giới thửa đất được xác định theo mép của đường bờ thửa, đường rãnh nước.

#### **\*Loại đất**

Loại đất thể hiện trên bản đồ địa chính phải đúng theo hiện trạng sử dụng đất.

Trường hợp loại đất hiện trạng khác với loại đất ghi trên giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất và đã quá thời hạn đưa đất vào sử dụng quy định tại điểm h và i khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai thì ngoài việc thể hiện loại đất theo hiện trạng còn phải thể hiện thêm loại đất theo giấy tờ đó trên một lớp (level) khác; đơn vị đo đạc có trách nhiệm tổng hợp và báo cáo cơ quan tài nguyên và môi trường cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận về những trường hợp thửa đất có loại đất theo hiện trạng khác với loại đất trên giấy tờ tại thời điểm đo đạc.

Trường hợp thửa đất sử dụng vào nhiều mục đích thì phải thể hiện các mục đích sử dụng đất đó. Trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở đã được Nhà nước công nhận (cấp Giấy chứng nhận) toàn bộ diện tích thửa đất là đất ở thì thể hiện loại đất là đất ở.

#### **2.2.6. Nhà ở và công trình xây dựng khác**

Chỉ thể hiện trên bản đồ các công trình xây dựng chính phù hợp với mục đích sử dụng của thửa đất, trừ các công trình xây dựng tạm thời. Các công trình ngầm khi có yêu cầu thể hiện trên bản đồ địa chính phải được nêu cụ thể trong thiết kế kỹ thuật - dự toán công trình;

### **2.2.7. Các đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất**

Như đường giao thông, công trình thủy lợi, đê điều, sông, suối, kênh, rạch và các yếu tố chiếm đất khác theo tuyến;

### **2.2.8. Địa vật, công trình có giá trị về lịch sử, văn hóa, xã hội và ý nghĩa định hướng cao**

### **2.2.9. Dáng đất hoặc điểm ghi chú độ cao**

### **2.2.10. Ghi chú thuyết minh**

Khi ghi chú các yếu tố nội dung bản đồ địa chính phải tuân theo các quy định về ký hiệu bản đồ địa chính quy định tại mục II và điểm 12 mục III của Phụ lục số 01 kèm theo Thông tư 25/2014/TT-BTNMT quy định về bản đồ địa chính.

### **2.2.11. Ranh giới thu hồi đất của dự án**

### **2.2.12. Tên gọi mảnh trích đo địa chính**

Tên gọi của mảnh trích đo địa chính bao gồm tên của đơn vị hành chính cấp tỉnh, huyện, xã thực hiện trích đo địa chính; hệ tọa độ thực hiện trích đo (VN-2000, tự do); khu vực thực hiện trích đo (địa chỉ thửa đất: số nhà, xứ đồng, thôn, xóm...) và số hiệu của mảnh trích đo địa chính.

Số hiệu của mảnh trích đo địa chính gồm số thứ tự mảnh (được đánh bằng số Ả Rập liên tục từ 01 đến hết trong một năm thuộc phạm vi một đơn vị hành chính cấp xã); năm thực hiện trích đo địa chính thửa đất;

## **2.3. Hệ thống ký hiệu bản đồ trích đo địa chính**

Nội dung của tờ bản đồ trích đo địa chính được biểu thị bằng các ký hiệu quy ước và các ghi chú, các ký hiệu được thiết kế phù hợp cho từng loại tỷ lệ bản đồ và phù hợp với yêu cầu sử dụng bản đồ địa chính. Các ký hiệu phải đảm bảo tính trực quan, dễ đọc, không bị nhầm lẫn giữa ký hiệu này với ký hiệu khác.

### **2.3.1. Phân loại ký hiệu**

#### **a. Ký hiệu theo tỷ lệ**

Khi thể hiện các đối tượng có diện tích bề mặt tương đối lớn ta dùng ký hiệu theo tỷ lệ, phải vẽ đúng kích thước của địa vật theo tỷ lệ bản đồ. Đường viền của đối tượng có thể vẽ bằng nét liền, nét đứt hoặc nét chấm chấm, bên trong phạm vi đường viền dùng màu sắc hoặc các biểu tượng và ghi chú để biểu thị đặc trưng của địa vật. Với bản đồ địa chính gốc thì phải ghi chú đặc trưng và biểu tượng được dùng làm phương tiện chính để thể hiện. Các ký hiệu này thể hiện rõ vị trí các đặc trưng và tính chất của đối tượng cần biểu diễn (vd: Nhà, sông, hồ...)

#### **b. Ký hiệu không theo tỷ lệ**

Đây là những ký hiệu quy ước dùng để thể hiện vị trí và đặc trưng số lượng, chất lượng của các đối tượng, song không thể hiện diện tích, kích thước và hình dạng

của chúng theo tỷ lệ bản đồ. Loại ký hiệu này còn sử dụng trong trường hợp địa vật được vẽ theo tỷ lệ mà ta muốn biểu thị thêm khả năng nhận biết của đối tượng trên bản đồ (vd :Đền miếu nhỏ, tượng đài...).

#### *c. Ký hiệu nửa tỷ lệ*

Đó là loại ký hiệu dùng thể hiện các đối tượng có thể biểu diễn kích thước thực một chiều theo tỷ lệ bản đồ, còn chiều kia dùng kích thước quy ước theo tỷ lệ bản đồ mà ta sử dụng.

#### **2.3.2. Vị trí các ký hiệu**

- Các ký hiệu hình vẽ theo tỷ lệ thì phải thể hiện chính xác vị trí của các điểm đặc trưng trên từng biên của nó.

- Với các ký hiệu không theo tỷ lệ:

- + Ký hiệu có dạng hình học đơn giản như hình tròn, hình vuông, tam giác,... thì ký hiệu chính là tâm của địa vật;

- + Ký hiệu đường nét thì trục của ký hiệu trùng với trục của địa vật;

- + Ký hiệu đặc trưng của đường đáy nằm ngang thì tâm ký hiệu là đường giữa của đáy (vd: đền chùa, tháp, nhà thờ...).

- Khi thể hiện các công trình xây dựng bằng ký hiệu tượng trưng và ghi chú mà đối tượng đó nằm gọn trong ranh giới thửa đất thì phải thể hiện đầy đủ thông tin của thửa đất chứa đối tượng đó.

- Các công trình xây dựng có kích thước nhỏ, hẹp tại các khu vực thửa nhỏ và dày đặc, khi thể hiện có thể gây khó đọc và rối nội dung bản đồ thì được phép chỉ chọn lọc một số công trình có giá trị lịch sử, văn hoá và ý nghĩa định hướng cao để thể thể hiện.

- Các đối tượng bản đồ có ý nghĩa định hướng cao mà không ghi chú được vào bên trong đối tượng thì ghi chú ra ngoài và đánh mũi tên chỉ vào đối tượng.

#### **2.3.3. Màu sắc ký hiệu**

Trong quy phạm thành lập bản đồ địa chính đã quy định:

- Bản đồ địa chính cơ sở được in ra với 3 màu cơ bản: màu nâu, màu ve, màu đen.

- + Màu nâu: Thể hiện các ghi chú địa hình;

- + Màu ve đậm: Thể hiện đường nét và ghi chú thuỷ hệ;

- + Màu đen: Thể hiện các yếu tố còn lại;

- Bản đồ địa chính được vẽ hoặc in ra bằng một màu (màu đen).

#### **2.4. Quy trình công nghệ thành lập bản đồ trích đo địa chính**

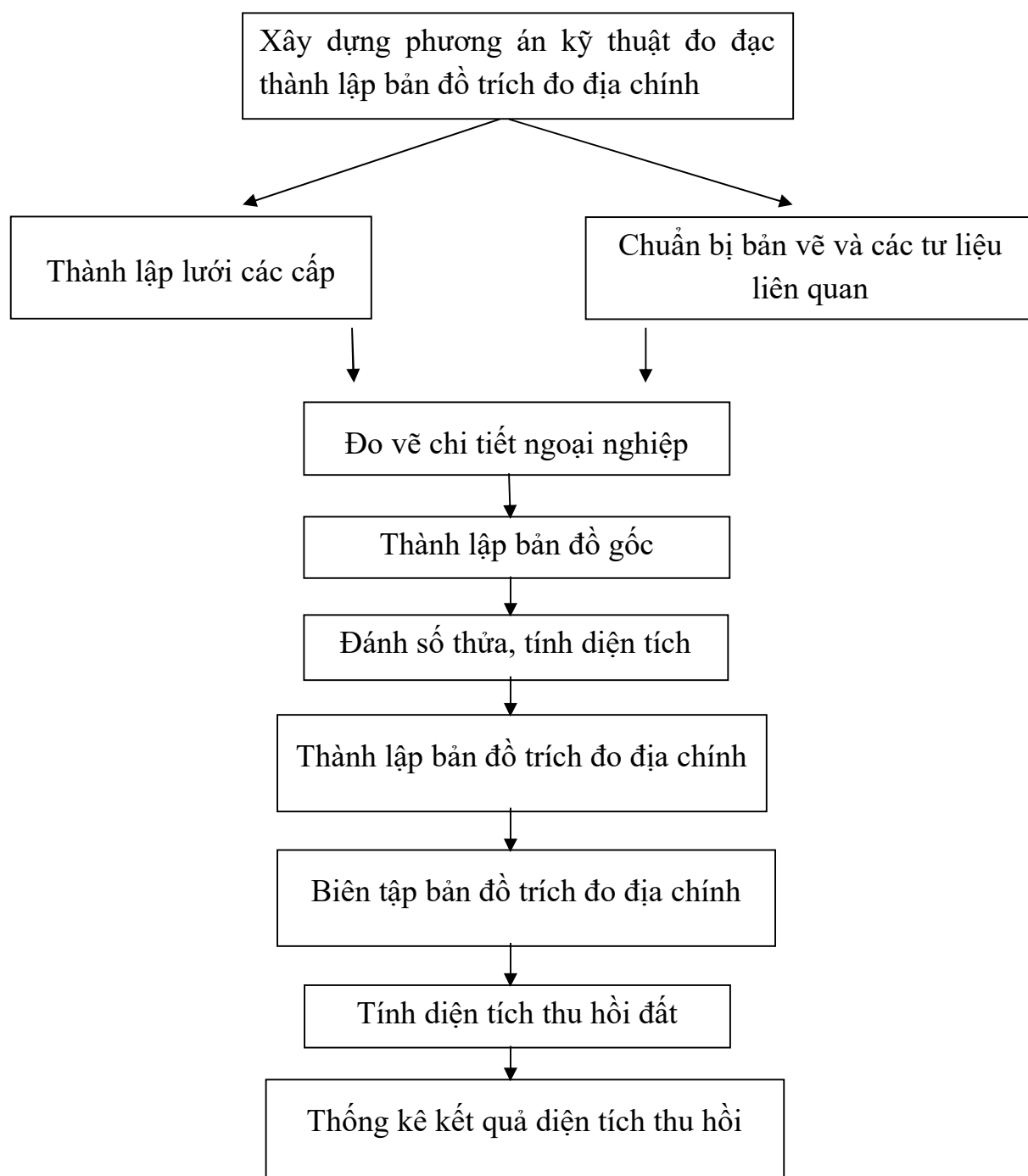
Trong quá trình thành lập bản đồ địa chính bắt đầu từ công đoạn lập lưới khống chế địa chính, lưới khống chế đo vẽ, đo vẽ chi tiết, lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất

đến biên tập bản đồ địa chính gốc là do những người làm công tác đo đạc thực hiện, công tác này được tiến hành phần lớn ngoài thực địa.

Các công đoạn từ biên tập bản đồ địa chính, in bản đồ sẽ được thực hiện ở nội nghiệp. Các công đoạn đăng ký, thống kê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉnh sửa nội dung bản đồ và lưu trữ hồ sơ địa chính là do những người làm công tác quản lý địa chính ở các cấp thực hiện.

Trong sơ đồ công nghệ phải đảm bảo một nguyên tắc chung là: Sau mỗi công đoạn phải thực hiện kiểm tra nghiệm thu thì mới thực hiện công đoạn tiếp theo nhằm tránh những sai sót, nhầm lẫn.

## Sơ đồ công nghệ thành lập bản đồ trích đo địa chính

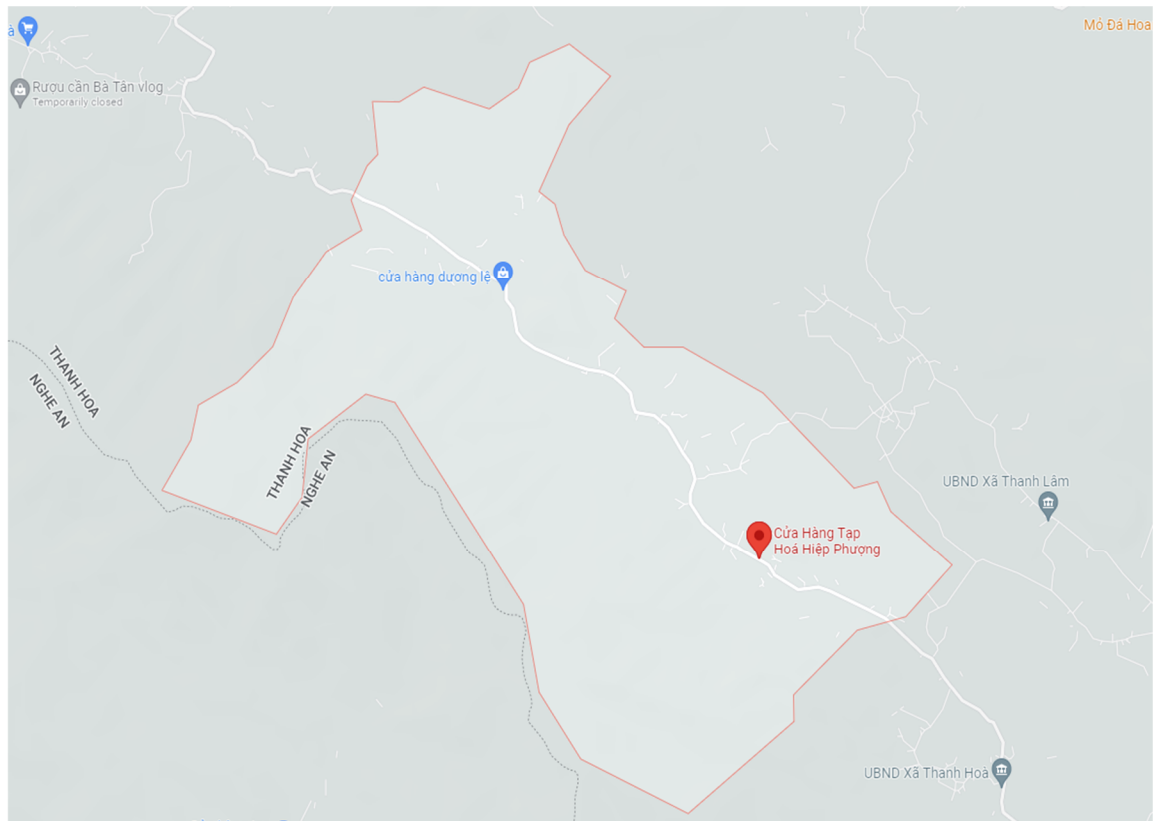


### **CHƯƠNG 3. ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC LẬP HỒ SƠ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG DỰ ÁN ĐƯỜNG DÂY 220KV NẬM SUM-NÔNG CÔNG, TRÊN ĐỊA BÀN XÃ THANH PHONG, HUYỆN NHƯ XUÂN, TỈNH THANH HÓA**

#### **3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của xã Thanh Phong**

##### **3.1.1. Điều kiện tự nhiên**

###### **3.1.1.1. Vị trí địa lý**



Thanh Phong là xã vùng sâu, vùng xa, xã thuộc vùng đặc biệt khó khăn theo Nghị quyết 30a/CP của Chính phủ, cách trung tâm huyện Như Xuân 28km về phía Tây Nam.

- Phía Bắc giáp với xã Thanh Quân
- Phía Tây giáp với huyện Nghĩa Đàn tỉnh Nghệ An
- Phía Nam giáp với xã Thanh Hòa
- Phía Đông giáp với xã Thanh Lâm

###### **3.1.1.2. Điều kiện tự nhiên**

- Khí hậu: Nằm trong vùng đồng bằng Bắc Bộ, một năm có 4 mùa rõ rệt, là vùng bị ảnh hưởng của gió Lào tương đối nhiều nên rất ảnh hưởng cho việc phát triển kinh tế ngoài trời

- Địa hình: Xã Thanh Phong thuộc trung du miền núi phía Tây của huyện Như Xuân tỉnh Thanh Hóa.

- Giao thông: Nằm gần QL15 là điều kiện thuận lợi để phát triển kinh tế xã hội.

### **3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội**

*Xã Thanh Phong tuy là một xã vùng sâu vùng xa, nhưng trong những năm gần đây phường đã có những nỗ lực phấn đấu vươn lên trong quá trình phát triển kinh tế theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa, nền kinh tế từng bước thích ứng với nền kinh tế mới, tiếp tục ổn định và có bước tăng trưởng khá.*

#### **➤ Mục tiêu tổng quát:**

Tập trung chỉ đạo điều hành một cách linh hoạt, tích cực trên tất cả các lĩnh vực về kinh tế - xã hội, quốc phòng - an ninh, trong đó chú trọng đến lĩnh vực chính trị, phát triển đô thị. Hoàn thành điều chỉnh quy hoạch, quy hoạch chi tiết phân khu các phường và quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội xã đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Tiếp tục làm tốt công tác GPMB để triển khai xây dựng các công trình đúng tiến độ, kế hoạch đề ra; chỉ đạo các xã điểm thực hiện các tiêu chí xây dựng nông thôn mới theo kế hoạch, nâng dần các tiêu chí các xã còn lại; thực hiện có hiệu quả các chương trình Quốc gia về phát triển kinh tế - xã hội; thu ngân sách đạt chỉ tiêu, kế hoạch đề ra. Nâng cao chất lượng giáo dục đào tạo, y tế, văn hoá, thể dục thể thao theo hướng xã hội hoá; thực hiện tốt chính sách an sinh xã hội, cải thiện đời sống của nhân dân, nhất là ở các xã ở miền núi, bãi ngang. Giữ vững quốc phòng, an ninh, trật tự an toàn xã hội. Đẩy mạnh cải cách hành chính, phòng chống tham nhũng, thực hành tiết kiệm, chống lãng phí; nâng cao hiệu lực, hiệu quả hoạt động của bộ máy chính quyền các cấp.

#### **➤ Các chỉ tiêu kinh tế, xã hội, giáo dục năm 2022**

##### *a. Chỉ tiêu về kinh tế:*

- Tốc độ tăng giá trị sản xuất là: 10%
- Giá trị Công nghiệp, Ngành nghề nông thôn: 10%.
- Giá trị Thương mại - Dịch vụ tăng: 11,9%.
- Giá trị sản xuất Nông - Lâm - Ngư tăng 4,1%.
- Cơ cấu giá trị sản xuất:
  - + Công nghiệp - Xây dựng chiếm: 34,9%.
  - + Thương mại - Dịch vụ chiếm: 43,3%.
  - + Nông - lâm - thủy sản chiếm: 21,8%.
- Tổng sản lượng lương thực (có hạt): đạt 28.240 tấn
- Tổng thu ngân sách trên địa bàn: 22,1 tỷ đồng;
- Thu nhập bình quân đầu người: 6,5 triệu đồng.



**b. Chỉ tiêu về xã hội:**

- Giảm nghèo: giảm tỷ lệ hộ nghèo 1- 1,5% theo chuẩn nghèo đa chiều.
- Giải quyết việc làm cho 1.500 lao động.
- Giảm tỷ suất sinh 0,15%, tỷ lệ người sinh con thứ 3 trở lên, giảm 1-2% so với năm 2017.

- Tỷ lệ trẻ em dưới 5 tuổi suy dinh dưỡng 12,5%.
- Tỷ lệ hộ đạt chuẩn gia đình văn hoá 83,5%.

**c. Chỉ tiêu về môi trường**

- Tỷ lệ hộ được dùng nước hợp vệ sinh và nước sạch 90,8%.

**3.1.3. Tình hình quản lý và sử dụng đất tại địa bàn**

**Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất của xã Thanh Phong năm 2021**

STT	Hạng mục sử dụng	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
	<b>Tổng diện tích tự nhiên</b>	<b>2.934,57</b>	<b>100</b>
1	Đất nông nghiệp	2.065,35	70,38
2	Đất phi nông nghiệp	799,67	27,25
3	Đất chưa sử dụng	69,55	2,37

(Nguồn: UBND xã Thanh Phong)

**3.2. Những quy định của UBND tỉnh Thanh Hóa và của huyện Như Xuân về giải phóng mặt bằng**

Luật Đất đai 2013;

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

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

Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/06/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/06/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về quy định bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Quyết định số 3162/2014/QĐ-UBND ngày 26/09/2014 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc ban hành quy định chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 06/08/2019 của ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc ban hành bảng giá xây dựng mới đối với nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất làm cơ sở xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất và quy định về việc xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ;

Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 20/03/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, Vật nuôi làm sơ sở xác định giá trị bồi thường khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa và quy định việc xác định giá trị bồi thường;

Hồ sơ trích đo địa chính, thông kê thửa đất thu hồi để GPMB xây dựng dự án: “Đường dây 220Kv trạm cắt Nậm Ssum Nông Công” (Đoạn qua xã Thanh Phong, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hóa) do công ty cổ phần thương mại và phát triển năng lượng việt lập được Hội đồng và tổ công tác thực hiện dự án xác nhận.

### **3.3. Thực trạng về công tác Giải phóng mặt bằng của dự án**

#### **3.3.1. Vị trí, quy mô, tính chất của dự án**

- **Tên dự án:** “Đường dây 220kv trạm cắt Nậm Sum- Nông Công “(Phần Đường dây trên lãnh thổ Việt Nam)”
- **Nhóm dự án:** Dự án nhóm B
- **Loại và cấp công trình:** Công trình công nghiệp năng lượng, cấp I
- **Mục tiêu đầu tư xây dựng:**

+ Dự án Đường dây 220 kV Trạm cắt Nậm Sum - Nông Cống (phần đường dây trên lãnh thổ Việt Nam) được đầu tư xây dựng nhằm đáp ứng các mục tiêu sau:

+ Nhập khẩu điện từ cụm nhà máy thủy điện Nậm Sum (Lào) về Việt Nam. - Đáp ứng nhu cầu tăng trưởng phụ tải của hệ thống điện khu vực các tỉnh Thanh Hóa, Nghệ An.

+ Tạo mối liên kết mạnh giữa các khu vực trong hệ thống điện, tăng khả năng vận hành an toàn và ổn định cho Hệ thống điện Quốc gia.

- **Địa điểm xây dựng:** Đường dây 220 kV Trạm cắt Nậm Sum - Nông Cống (phần đường dây trên lãnh thổ Việt Nam) có chiều dài khoảng 129,03 km đi trên địa bàn các huyện Quế Phong, huyện Quỳnh Châu tỉnh Nghệ An, các huyện Như Xuân, huyện Như Thanh, Nông Cống tỉnh Thanh Hóa.

- **Cấp quyết định đầu tư:** EVNNPT (Tổng công ty truyền tải điện Quốc gia)

- **Chủ đầu tư:** EVNNPT (Tổng công ty truyền tải điện Quốc gia)

- **Quản lý thực hiện dự án:** NPMB (ban quản lý dự án các công trình điện miền Bắc)

- **Nội dung và quy mô đầu tư:**

+ Xây dựng đường dây 220 kV mạch kép từ điểm đầu nối tại biên giới Việt Nam - Lào đến TBA 220 kV Nông Cống, chiều dài khoảng 129,03 km.

+ Mở rộng TBA 220 kV Nông Cống: lắp đặt thiết bị liên quan cho 02 ngăn lộ 220 kV đi Nậm Sum và liên kết hệ thống thông tin cho đường dây 220 kV Nông Cống - Nậm Sum trên phần diện tích đất dự phòng nằm trong phạm vi tường rào trạm hiện hữu

- **Thời gian thực hiện:** Hoàn thành đưa công trình vào sử dụng năm 2022.

- **Tổng mức đầu tư: 1.149.218.000.000 đồng** (Một nghìn một trăm bốn mươi chín tỷ hai trăm mười tám triệu đồng)

Trong đó:

Chi phí bồi thường GPMB	86.755.000.000	Đồng
Chi phí xây dựng	763.630.000.000	Đồng
Chi phí Thiết bị	14.666.000.000	Đồng
Chi phí quản lý dự án	10.826.000.000	Đồng
Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	64.497.000.000	Đồng
Chi phí khác	71.033.000.000	Đồng
Dự phòng	137.811.000.000	Đồng

Để thực hiện dự án trên chủ đầu tư đã phải tiến hành thu hồi đất với tổng diện tích đất của xã Thanh phong là: 4.947,1 m<sup>2</sup> bao gồm cả đất nông nghiệp và phi nông nghiệp được thống kê trong bảng sau:

**Bảng 3.2: Diện tích đất bị thu hồi đoạn qua xã Thanh Phong**

STT	Loại đất bị thu hồi	Mã loại đất	Diện tích bị thu hồi (m2)
<b>1</b>	<b>Đất sản xuất nông nghiệp</b>		<b>4.876,5</b>
	Đất trồng lúa do hộ gia đình quản lý	LUC	382,5
	Đất trồng lúa do UBND xã quản lý	LUC	186,2
	Đất trồng cây lâu năm	CLN	468,5
	Đất rừng sản xuất	RSX	3839,3
<b>2</b>	<b>Đất phi nông nghiệp</b>		<b>70,6</b>
	Đất giao thông	DGT	14,8
	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	55,8
	<b>Tổng diện tích bị thu hồi</b>		<b>4947,1</b>

(Nguồn: Tổng hợp từ kết quả đo đạc)

➤ **Nhận xét:**

Qua bảng tổng hợp kết quả diện tích thu hồi của dự án ta thấy diện tích đất thu hồi chủ yếu rơi vào đất rừng sản xuất. Việc thu hồi phục vụ giải phóng mặt bằng ảnh hưởng không nhỏ đến các hộ gia đình có diện tích đất bị thu hồi đó là: mất đất canh tác, những người chủ yếu sống bằng nghề lâm nghiệp, sản xuất nông nghiệp sẽ rất khó khăn trong việc chuyển đổi nghề nghiệp. Vì vậy, cần có chính sách bồi thường hỗ trợ thỏa đáng để người dân ổn định sản xuất cũng như đời sống.

**3.3.2. Căn cứ pháp lý của dự án**

Luật Đất đai 2013;

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

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

Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/06/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/06/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về quy định bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Quyết định số 3162/2014/QĐ-UBND ngày 26/09/2014 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc ban hành quy định chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 06/08/2019 của ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc ban hành bảng giá xây dựng mới đối với nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất làm cơ sở xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất và quy định về việc xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ;

Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 20/03/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, Vật nuôi làm sơ sở xác định giá trị bồi thường khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa và quy định việc xác định giá trị bồi thường;

Quyết định số 134/QĐ-HĐTV ngày 03/08/2020 của Hội đồng thành viên Tổng công ty truyền tải điện Quốc gia về việc phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Đường dây 220Kv trạm cắt Nậm Sum- Nông Cống (phần đường dây trên lãnh thổ Việt Nam)

Quyết định số 960/QĐ-EVNNPT ngày 06/08/2021 của Tổng công ty truyền tải điện Quốc gia về việc phê duyệt Thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Đường dây 220Kv trạm cắt Nậm Sum- Nông Cống (phần đường dây trên lãnh thổ Việt Nam)

Quyết định số 42/QĐ-UBND ngày 08/04/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Như Xuân về việc thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án Đường dây 220Kv trạm cắt Nậm Sum- Nông Cống (đoạn qua địa bàn huyện Như Xuân)

Quyết định 728/QĐ-UBND ngày 08/04/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Như Xuân về việc thành lập hội đồng và tổ công tác thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Đường dây 220Kv trạm cắt Nậm Sum- Nông Cống (đoạn qua địa bàn huyện Như Xuân)

Hồ sơ trích đo địa chính, thông kê thửa đất thu hồi để GPMB xây dựng dự án: “Đường dây 220Kv trạm cắt Nậm Sum Nông Cống” (Đoạn qua xã Thanh Phong, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hóa) do công ty cổ phần thương mại và phát triển năng lượng việt lập được Hội đồng và tổ công tác thực hiện dự án xác nhận.

### ***3.3.3. Hội đồng và tổ công tác thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án dự án***

Hội đồng và Tổ công tác thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án: Đường dây 220kV Trạm cắt Nậm Sum - Nông Cống (đoạn qua địa bàn huyện Như Xuân) được thành lập theo Quyết định 728/QĐ-UBND ngày 08/04/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Như Xuân về việc thành lập hội đồng và tổ công tác thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Đường dây 220Kv trạm cắt Nậm Sum- Nông Cống (đoạn qua địa bàn huyện Như Xuân), gồm các thành phần có tên sau đây:

#### **- A. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư**

1	Ông: Nguyễn Hữu Tuất	Phó CT UBND huyện	Chủ tịch HĐ
2	Ông: Phạm Văn Tuấn	Trưởng Phòng Tài nguyên và MT	P. Chủ tịch TT
3	Ông: Lê Văn Long	Giám đốc BQL dự án ĐTXD	Phó Chủ tịch
4	Ông: Dương Văn Mến	Trưởng Phòng Tư pháp	Thành viên
5	Ông: Nguyễn Quang Trường	Trưởng Phòng Tài chính - KH	Thành viên
6	Ông: Nguyễn Quang Dự	Trưởng Phòng Kinh tế và HT	Thành viên
7	Ông: Lê Tiến Đạt	Phụ trách Phòng NN và PTNT	Thành viên
8	Ông: Trần Kim Vũ	Phó Giám đốc NPMB	Thành viên
9	Ông: Lê Thái Sơn	P. Trưởng phòng Đền bù NPMB	Thành viên
10	Ông: Lê Văn Tuấn	Chủ tịch UBND xã Thanh Phong	Thành viên
11	Ông: Đỗ Tất Hùng	Chủ tịch UBND xã Thanh Hòa	Thành viên
12	Ông: Nguyễn Văn Dũng	Chủ tịch UBND xã Thanh Lâm	Thành viên

13	Ông: Lê Phúc Hải	Chủ tịch UBND xã Hóa Qùy	Thành viên
14	Ông: Lê Đức Tuấn	Chủ tịch UBND xã Bình Lương	Thành viên
15	Ông: Đàm Văn Thông	Chủ tịch UBND xã Tân Bình	Thành viên
16	Ông: Lê Bá Tuấn	Viên chức BQL dự án ĐT XD	Kế toán HĐ
17	Bà: Nguyễn Thị Ngân	Chuyên viên phòng TN và MT	Thủ quỹ HĐ
18	Mời Đại diện hộ gia đình bị ảnh hưởng tham gia Hội đồng		Thành viên

#### **- B. Tổ công tác giúp việc cho hội đồng**

1	Ông: Đỗ Văn Chiến	Phó Trưởng phòng Tài nguyên và MT	Tổ trưởng
2	Ông: Nguyễn Văn Chiến	Phó Giám đốc BQL dự án ĐTXD	Tổ phó
3	Ông: Bùi Minh Luyến	Phó Trưởng phòng Tư Pháp	Tổ viên
4	Ông: Phùng Ngọc Tân	Chuyên viên phòng NN và PTNT	Tổ viên
5	Ông: Phùng Đình Dũng	Chuyên viên phòng Kinh tế và HT	Tổ viên
6	Ông: Lê Khắc Đan	Chuyên viên phòng Tài nguyên và MT	Tổ viên
7	Ông: Nguyễn Văn Dũng	Viên chức BP phòng Tài chính - KH	Tổ viên
8	Ông: Lê Khắc Tâm	LĐHĐ BQL dự án đầu tư xây dựng	Tổ viên
9	Ông: Vũ Mạnh Quân	CV phòng Đền bù NPMB	Tổ viên
10	Ông: Tạ Văn Quảng	PGĐ Cty CPTM và PT Năng Lượng Việt	Tổ viên
11	Bà: Lã Thị Nga	PTP KHKT Cty CPTM & PT NL Việt	Tổ viên
12	Ông: Đinh Văn Lưu	PTP TCKH Cty CPTM & PT NL Việt	Tổ viên
13	Bà: Đặng Thị Duyên	CBKT Công ty CPTM và PT NL Việt	Tổ viên
14	Ông: Trương Văn Thủy	Trại giam Thanh Lâm	Tổ viên
15	Ông: Hà Văn Bàn	Địa chính - XD - MT xã Thanh Phong	Tổ viên
16	Ông: Hà Văn Viện	Địa chính - XD - MT xã Thanh Hòa	Tổ viên
17	Ông: Vi Văn Cầm	Địa chính - XD - MT xã Thanh Lâm	Tổ viên
18	Ông: Lê Đình Tuấn	Địa chính - XD - MT xã Hóa Qùy	Tổ viên
19	Ông: Trương Văn Ký	Địa chính - XD - MT xã Bình Lương	Tổ viên
20	Ông: Nguyễn Văn Tuấn	Địa chính - XD - MT xã Tân Bình	Tổ viên
21	Ông: Vi Văn Bích	Trưởng thôn Tân Phong, xã Thanh Phong	Tổ viên
22	Ông: Hà Văn Hoạt	Trưởng thôn Chạng Vung, xã Thanh Phong	Tổ viên
23	Ông: Nguyễn Văn Tuấn	Trưởng thôn Thanh Hương, xã Hóa Qùy	Tổ viên
24	Ông: Lê Bá Đình	Trưởng thôn Xuân Hương, xã Hóa Qùy	Tổ viên
25	Bà: Lê Thị Lắm	Trưởng thôn Xuân Thành, xã Hóa Qùy	Tổ viên

26	Ông: Lương Anh Lợi	Trưởng thôn Xóm Chuối, xã Hóa Qùy	Tổ viên
27	Ông: Lê Trọng Hiền	Trưởng thôn Làng Gió, xã Bình Lương	Tổ viên
28	Ông: Lê Khắc Đông	Trưởng thôn Thắng Lộc, xã Bình Lương	Tổ viên
29	Bà: Lương Thị Lan	Trưởng thôn Tân Lập, xã Tân Bình	Tổ viên
30	Ông: Lương Văn Thuận	Trưởng thôn Tân Sơn, xã Tân Bình	Tổ viên
31	Ông: Lô Văn Chính	Trưởng thôn Tân Thắng, xã Tân Bình	Tổ viên
32	Ông: Lương Văn Thắng	Trưởng thôn Tân Thành, xã Thanh Hòa	Tổ viên
33	Ông: Vi Đức Thuật	Trưởng thôn Tân Hiệp, xã Thanh Hòa	Tổ viên
34	Ông: Vi Văn Tuyền	Trưởng thôn Tân Hòa, xã Thanh Hòa	Tổ viên

Hội đồng và Tổ công tác thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có nhiệm vụ: Giúp UBND huyện lập Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật của Dự án: Đường dây 220kV Trạm cắt Nậm Sum - Nông Cống (đoạn qua địa bàn huyện Như Xuân). - Chế độ làm việc: Các thành viên Hội đồng, Tổ công tác làm việc kiêm nhiệm theo sự phân công nhiệm vụ của Chủ tịch Hội đồng; các thành viên Tổ công tác làm việc theo sự phân công của Tổ trưởng. - Thời gian làm việc: Kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành và kết thúc khi Dự án được hoàn thành. - Hội đồng được sử dụng con dấu của UBND huyện để giao dịch và điều hành công việc; sử dụng nguồn kinh phí được trích trong dự án theo quy định của pháp luật.

### **3.3.4. Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư**

#### **3.3.4.1. Chính sách bồi thường, hỗ trợ về đất**

- Tổng diện tích đất thu hồi theo quyết định được phê duyệt: 4947,1 m<sup>2</sup>
- Tổng diện tích đất bồi thường là: 4666,8 m<sup>2</sup>

Trong đó:

- + Đất của hộ gia đình, cá nhân trong phạm vi thu hồi: 4666,8 m<sup>2</sup>
- + Đất do tổ chức sử dụng đất: 209,7 m<sup>2</sup>
- + Đất do tổ chức quản lý đất: 70,6 m<sup>2</sup>

Đơn giá bồi thường đất Căn cứ Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về quy định bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh hóa;

- + Đất trồng lúa (LUC) vị trí 2: 25.000 đồng/m<sup>2</sup>
- + Đất trồng cây lâu năm (CLN) vị trí 2: 8.000 đồng/m<sup>2</sup>



+ Đất rừng sản xuất: 3.200 đồng/m<sup>2</sup>

#### 3.3.4.2. Bồi thường cây trồng

Căn cứ Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 20/03/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi làm cơ sở xác định giá trị bồi thường khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa và quy định về việc xác định giá trị bồi thường.

- Cây hàng năm: Mức bồi thường được tính bằng giá trị sản lượng của một vụ thu hoạch, giá trị sản lượng của vụ thu hoạch được tính theo năng suất của vụ cao nhất trong 3 năm liền kề của cây trồng chính tại địa phương và giá trung bình của nông sản cùng loại ở địa phương tại thời điểm kiểm kê (năng suất tính bồi thường do ngành nông nghiệp xác định).

- Cây lâu năm:

+ Cây lâu năm khi thu hồi đất đang ở chu kỳ đầu tư hoặc đang ở thời kỳ xây dựng cơ bản, thì giá trị hiện có của vườn cây là toàn bộ chi phí đầu tư ban đầu và chi phí chăm sóc đến thời điểm kiểm kê tính thành tiền theo thời giá thị trường tại địa phương.

+ Cây lâu năm là loại thu hoạch một lần (cây lấy gỗ) đang ở trong thời kỳ thu hoạch, thì được bồi thường theo giá trị hiện có của vườn cây tại thời điểm kiểm kê. Giá trị hiện có của vườn cây được tính bằng (=) số lượng từng loại cây trồng nhân (x) với giá bán một cây tương ứng cùng loại, cùng độ tuổi, cùng kích thước hoặc có cùng khả năng cho sản phẩm ở thị trường địa phương tại thời điểm kiểm kê.

+ Cây lâu năm là loại thu hoạch nhiều lần (cây ăn quả, cây lấy dầu, cây lấy nhựa,...) đang ở trong thời kỳ thu hoạch, thì được bồi thường theo thực tế của vườn cây do Tổ chức làm công tác bồi thường xác định nhưng mức tối đa không vượt quá 40% mức giá bồi thường.

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

+ Đối với cây lâu năm trồng tập trung mà chưa có quy định mật độ trồng cây tại bảng đơn giá. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng có trách nhiệm xin ý kiến Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về mật độ làm cơ sở lập dự toán.

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

trồng lại. Mức bồi thường căn cứ vào thực tế Tổ chức làm công tác bồi thường xác định nhưng mức tối đa không quá 40% giá trị bồi thường của cây cùng loại trong bảng giá quy định.

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

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

#### *3.3.4.3. Chính sách hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp*

- *Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm*

Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm theo Căn cứ Quyết định số 3162/2014/QĐ-UBND ngày 26/09/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

*Điều 13. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp (thực hiện khoản 1, Điều 20 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP)*

*Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản 1 Điều 19 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân là cán bộ, công nhân viên của nông trường quốc doanh, lâm trường quốc doanh đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp) khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà được bồi thường bằng tiền thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền đối với diện tích đất nông nghiệp thu hồi còn được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm với mức hỗ trợ bằng tiền bằng 1,5 lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất của địa phương đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp thu hồi, nhưng tối đa không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương.*

- *Hỗ trợ tái định cư:*

Dự án không có đối tượng phải thực hiện di chuyển, bố trí tái định cư.

### **3.3.5. Phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng của dự án.**

Hội đồng và tổ công tác thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giải phóng mặt bằng dự án: Đường điện 220Kv Trạm cắt Nậm Sum – Nông Cống( đoạn qua địa bàn huyện Như Xuân) tiến hành niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ về đất và tài sản trên đất để GPMB xây dựng công trình: “Đường điện 220Kv Trạm cắt Nậm Sum – Nông Cống”( đoạn qua xã Thanh Phong, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hóa)

- a) Địa điểm niêm yết công khai: Tại Hội trường UBND xã Thanh Phong
- b) Tham gia niêm yết công khai hồ sơ phương án gồm có:

- + Hội đồng bồi thường tái định cư
- + Tổ công tác giúp việc cho hội đồng
- + Cùng các hộ gia đình, cá nhân có đất và tài sản trên đất bị ảnh hưởng

- c) Hồ sơ niêm yết công khai gồm:

- + Phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB xây dựng công trình tổng thể và có phiếu lấy ý kiến kèm theo phương án chi tiết cho từng hộ để tiếp nhận ý kiến.

- + Các văn bản, quyết định của Nhà nước và UBND tỉnh Thanh Hóa về chính sách bồi thường, GPMB (căn cứ để tính toán, áp giá phương án bồi thường).

- + Trong thời gian thực hiện công khai hồ sơ (20 ngày) các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đồng ý hoặc thắc về phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB thì ghi vào phiếu lấy ý kiến hoặc làm đơn gửi Hội đồng và tổ công tác thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giải phóng mặt bằng dự án: Đường điện 220Kv Trạm cắt Nậm Sum – Nông Cống( đoạn qua địa bàn huyện Như Xuân).

Sau quá trình thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục đúng theo quy định của pháp luật về công tác GPMB, Hội đồng và tổ công tác thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giải phóng mặt bằng dự án: Đường điện 220Kv Trạm cắt Nậm Sum – Nông Cống( đoạn qua địa bàn huyện Như Xuân) đã tiến hành niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ tại Hội trường UBND xã Thanh Phong, huyện Như Xuân và các phiếu lấy ý kiến kèm theo phương án chi tiết từng hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng (14 hộ gia đình và 1 cơ quan quản lý).

Trong thời gian công khai phương án bồi thường, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng đã gửi các phiếu ý kiến thắc mắc về đơn giá cũng như khối lượng kiểm đếm. Sau khi tiếp nhận phiếu ý kiến Hội đồng và tổ công tác thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giải phóng mặt bằng dự án: Đường điện 220Kv Trạm

cắt Nậm Sum – Nông Cống( đoạn qua địa bàn huyện Như Xuân) đã phối hợp với chủ đầu tư, UBND xã Thanh phong đối chiếu rà soát lại theo ý kiến của hộ gia đình, cá nhân tại thực địa. Sau khi giải thích cũng như điều chỉnh số lượng kiểm đếm tài sản các hộ gia đình cá nhân hoàn toàn nhất trí về số lượng và khối lượng kiểm đếm của phương án bồi thường tài sản do tổ công tác giúp việc cho hội đồng đã lập, đủ về khối lượng và áp dụng đủ chính sách bồi thường tài sản theo quy định tại các văn bản của UBND tỉnh Thanh Hóa: QĐ 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019; QĐ 11/2020/QĐ-UBND ngày 20/03/2020; QĐ 3162/2014/QĐ-UBND ngày 26/09/2014

Sau khi công khai phương án bồi thường, hỗ trợ (thời gian công khai 20 ngày) các hộ gia đình hoàn toàn nhất trí với khối lượng đã kiểm đếm và áp giá bồi thường, hỗ trợ đúng với quy định.

Hội đồng và tổ công tác thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giải phóng mặt bằng dự án: Đường điện 220Kv Trạm cắt Nậm Sum – Nông Cống( đoạn qua địa bàn huyện Như Xuân) đã phối hợp với Ủy ban nhân dân xã Phong Thanh cùng các hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng tiến hành kiểm kê xác định khối lượng bồi thường GPMB thực tế, tiến hành công khai phương án bồi thường theo quy định của pháp luật.

Phương án có 14 hộ gia đình và 1 cơ quan quản lý bồi thường về đất và tài sản trên đất. Trong quá trình công khai phương án, tiếp nhận ý kiến và điều chỉnh phương án công khai các hộ gia đình nhất trí với khối lượng kiểm đếm và tính toán áp giá bồi thường đúng quy định và thống nhất kết thúc công khai phương án để trình cấp có thẩm quyền và phê duyệt phương án.

#### *3.3.5.1. Phương án bồi thường, hỗ trợ về đất*

Để thực hiện dự án: “ Công trình Đường dây 220 kV Trạm cắt Nậm Sum - Nông Cống (phần đường dây trên lãnh thổ Việt Nam)”. Chủ đầu tư đã tiến hành thu hồi đất với tổng diện tích đất thu hồi đoạn qua xã Thanh Phong là 4947,1m<sup>2</sup>

Đơn giá bồi thường đất căn cứ quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh về việc quy định bảng giá các loại đất tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2020 -2024;

- + Đất trồng lúa (LUC) vị trí 2: 25.000 đồng/m<sup>2</sup>
- + Đất trồng cây lâu năm (CLN) vị trí 2: 8.000 đồng/m<sup>2</sup>
- + Đất rừng sản xuất: 3.200 đồng/m<sup>2</sup>

#### ***Bảng 3.3: Tổng hợp kết quả bồi thường, hỗ trợ và đất***

STT	Hạng mục bồi thường	Đơn giá(đồng)	Diện tích(m2)	Tiền bồi thường(đồng)
<b>I</b>	<b>Đất sản xuất nông nghiệp</b>			
1	Đất trồng lúa (vị trí 1)	25.000	382,5	9.562.500
2	Đất trồng cây lâu năm (vị trí 1)	8.000	445,0	3.560.000
3	Đất rừng sản xuất	3.200	3.839,3	12.285.760
<b>Cộng</b>			<b>4.666,8</b>	<b>25.408.260</b>

(Nguồn: Tổng hợp Phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ GPMB)

### 3.3.5.2. Bồi thường, hỗ trợ về tài sản trên đất

\* Bồi thường, hỗ trợ về cây cối, hoa màu

Căn cứ Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 20/03/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi làm cơ sở xác định giá trị bồi thường khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa và quy định việc xác định giá trị bồi thường.

Căn cứ biên bản kiểm kê, kiểm đếm khối lượng bồi thường GPMB thực tế. Sau đây là kết quả tổng hợp những thiệt hại về tài sản trên đất của địa bàn:

**Bảng 3.4: Tổng hợp kết quả bồi thường, hỗ trợ về cây cối, hoa màu**

STT	Hạng mục bồi thường	Đơn giá(đồng)	Diện tích(m2)	Tiền bồi thường(đồng)
<b>I</b>	<b>Cây trồng, hoa màu</b>			
1	Diện tích lúa 2 vụ	5.000	382,5	1.912.500
2	Diện tích trồng Keo từ <=3- 1 năm tuổi	4.200	4.065,3	17.074.260
3	Diện tích Sắn	9.500	219,0	2.080.500
<b>Cộng</b>			<b>4.666,8</b>	<b>21.067.260</b>

(Nguồn: Tổng hợp Phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ GPMB)

### 3.3.5.3. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm.

Ngoài việc bồi thường hỗ trợ cây hoa màu và công trình kiến trúc trên đất, các hộ gia đình còn được quan tâm hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm, hỗ trợ đời sống với các hộ có diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi. Cụ thể là:

Căn cứ Quyết định số 3162/2014/QĐ-UBND ngày 26/09/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

*Điều 13. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp (thực hiện khoản 1, Điều 20 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP)*

*Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản 1 Điều 19 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân là cán bộ, công nhân viên của nông trường quốc doanh, lâm trường quốc doanh đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp) khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà được bồi thường bằng tiền thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền đối với diện tích đất nông nghiệp thu hồi còn được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm với mức hỗ trợ bằng tiền bằng 1,5 lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất của địa phương đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp thu hồi, nhưng tối đa không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương*

**Bảng 3.6: Tổng hợp kết quả hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp**

STT	Hạng mục	Đơn giá(đồng)	Diện tích(m <sup>2</sup> )	Hệ số	Tiền bồi thường(đồng)
<b>I</b>	<b>Đất sản xuất nông nghiệp</b>				
1	Đất trồng lúa (vị trí 2)	25.000	382,5	1,5	14.343.750
2	Đất trồng cây lâu năm (vị trí 2)	8.000	445,0	1,5	5.340.000
3	Đất rừng sản xuất	3.200	3.839,3	1,5	18.428.640
<b>Cộng</b>			<b>4.666,8</b>		<b>38.112.390</b>

(Nguồn: Tổng hợp Phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB)

#### 3.3.5.4. Tổng hợp kinh phí bồi thường, hỗ trợ của dự án

**Bảng 3.7: Tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ GPMB của dự án**

STT	Tên hạng mục bồi thường, hỗ trợ	Kinh phí(đồng)
<b>1</b>	Bồi thường, hỗ trợ về đất	25.408.260
<b>2</b>	Bồi thường, hỗ trợ hoa màu trên đất	21.067.260
<b>3</b>	Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp	38.112.390

<b>Cộng</b>	<b>84.587.910</b>
-------------	-------------------

(Nguồn: Tổng hợp Phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB)

### 3.4. Tác động của thu hồi đất đến đời sống của người nông dân và hỗ trợ giải quyết việc làm cho người bị thu hồi đất

Theo số liệu điều tra, việc lựa chọn hình thức bồi thường của các hộ dân có đất bị thu hồi giống nhau, gần như 100% các hộ được phỏng vấn lựa chọn hình thức bồi thường bằng tiền. Điều này cho thấy hầu hết các hộ có đất sản xuất nông nghiệp không thể làm giàu mà chỉ đủ ăn. Vì vậy tâm lý của họ thích nhận tiền đền bù hơn lấy đất để tiếp tục sản xuất nông nghiệp. Diện tích đất thu hồi của những hộ gia đình được điều tra thể hiện cụ thể qua bảng sau:

**Bảng 3.8: Kết quả diện tích thu hồi đất nông nghiệp.**

<b>Diện tích thu hồi (%)</b>	<b>Số hộ</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
Diện tích thu hồi < 30%	12	80%
Diện tích thu hồi từ 30 - 70%	3	20%
Diện tích thu hồi > 70%	0	0%
<b>Tổng</b>	<b>15</b>	<b>100%</b>

(Nguồn: Tổng hợp Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư)

Số liệu trên cho thấy diện tích đất bị thu hồi của các hộ được điều tra có đến 20% hộ gia đình bị thu hồi đến trên 70% diện tích đất nông nghiệp. Vì vậy, chính sách bồi thường, hỗ trợ ảnh hưởng rất lớn đến đời sống, sinh hoạt của người dân bị thu hồi đất. Cùng với việc mất đất sản xuất người nông dân cũng bị mất đi công việc của mình, cơ hội để chuyển sang công việc khác hoặc tìm một công việc khác phù hợp là rất khó khăn. Qua điều tra, phần lớn người dân bị thu hồi đất nông nghiệp với diện tích lớn đều bị ảnh hưởng đến công việc.

Bên cạnh đó, tình hình sử dụng tiền đền bù, hỗ trợ của các hộ dân có đất bị thu hồi cũng gặp rất nhiều khó khăn, vướng mắc do người dân chưa được định hướng đúng đắn. Các hộ dân bị mất đất thì vẫn chưa được định hướng tốt công việc sẽ chuyển đổi trong tương lai mình như thế nào. Tuy vậy, qua điều tra thì cũng có nhiều hộ gia đình đã tập trung đầu tư vào sản xuất phi nông nghiệp hoặc dịch vụ buôn bán nhỏ đó là những hộ gia đình có lao động chính là lao động trung tuổi. Đối với những lao động lớn tuổi thì lại có xu thế gửi tiền vào các tổ chức tín dụng. Phần lớn các hộ dùng tiền mua sắm hay xây dựng là các hộ có độ tuổi trẻ. Bên cạnh đó thì người dân đã biết đầu

tư không chỉ trong sản xuất vật chất mà đã đầu tư cho giáo dục, học nghề để ổn định công việc và tìm kiếm các công việc phù hợp hơn trong tương lai.



## KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

### 1. Kết luận

Để phục vụ cho quá trình đô thị hóa, phát triển đất nước, phục vụ đời sống nhân dân, Nhà nước đã thu hồi đất để GPMB nhằm phục vụ cho các dự án đầu tư xây dựng, các khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao; xây dựng trường học, bệnh viện; mở rộng, cải tạo và xây dựng mới cơ sở hạ tầng, giao thông đô thị... Nhà nước thu hồi đất phục vụ cho lợi ích công cộng, lợi ích quốc gia, an ninh quốc phòng... vì thế quyết định thu hồi đất của Nhà nước là mệnh lệnh bắt buộc người có đất bị thu hồi phải chấp hành. Nếu người sử dụng đất có đất bị thu hồi là hợp pháp thì khi bị thu hồi sẽ được bồi thường thiệt, hỗ trợ về đất và tài sản trên đất. Tuy Nhà nước có chủ trương đền bù giá sát với giá trị trường nhất, thực tế cho thấy mức giá đền bù hỗ trợ này thường thấp hơn so với mức giá trên thị trường.

Ở nước ta Luật Đất đai 2013 đã quy định “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý”, nên việc thu hồi đất phục vụ cho công tác GPMB sẽ ảnh hưởng không những tới lợi ích của Nhà nước mà còn ảnh hưởng tới lợi ích của các đối tượng có liên quan như chủ đầu tư và người có đất bị thu hồi. GPMB sẽ làm thay đổi chủ sử dụng và mục đích sử dụng (chuyển từ chủ sử dụng là hộ gia đình, cá nhân sang chủ sử dụng là tổ chức kinh tế, chủ doanh nghiệp...; chuyển từ mục đích sử dụng có hiệu quả kinh tế thấp sang mục đích sử dụng có hiệu quả kinh tế cao - đất nông nghiệp sang khu công nghiệp). Vì thế công tác GPMB không phải giản đơn, đối tượng GPMB là cực kì đa dạng và phức tạp tùy từng dự án, từng địa bàn. Để đẩy nhanh tiến độ GPMB đòi hỏi các cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền, các nhà hoạch định chính sách không ngừng hoàn thiện, sửa đổi, bổ sung cơ chế chính sách về quản lý và sử dụng đất đai; chú ý các chính sách liên quan đến công tác GPMB cho phù hợp với tình hình thực tiễn, đảm bảo kết hợp hài hòa lợi ích các bên, đặc biệt công tác đền bù sau GPMB, bởi lẽ công tác diễn ra hợp lý, công khai, dân chủ sẽ thúc đẩy tiến độ công tác GPMB và giảm bớt sự phẫn nộ dẫn đến khiếu nại trong dân chúng. Nếu trong quá trình lập phương án bồi thường thiệt hại có sự sai lệch làm vi phạm lợi ích của người sử dụng đất hoặc chủ đầu tư hoặc Nhà nước đều làm cho công tác này bị gián đoạn. Nhưng công tác này cũng khá khó khăn và phức tạp nhất là trong việc xác định giá trị đất đai, tài sản trên đất. Việc xác định giá của chúng phụ thuộc vào nhiều yếu tố và chỉ mang tính tương đối - cần chú trọng công tác này.

Qua khảo sát thực tế ta sẽ thấy được sự khác biệt giữa quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do thực hiện GPMB gây ra với quan

hệ chuyển dịch trên thị trường (một bên là người sử dụng đối với Nhà nước; người sử dụng đất bị cưỡng chế thi hành và phải chấp nhận mức giá đền bù Nhà nước đưa ra. Trong khi trên thị trường là quan hệ giữa người bán; người cho thuê với người mua, người thuê; mức giá hình thành trên thị trường, do sự thỏa thuận hai bên). Mức giá trong quan hệ chuyển nhượng do GPMB gây ra thường thấp hơn so với mức giá trên thị trường nên mức giá bồi thường cho người có đất bị thu hồi thấp. Họ không nhận tiền bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư mà còn làm đơn khiếu nại tố cáo tới các cơ quan chức năng dẫn đến sự gián đoạn trong công tác GPMB; trong nhiều trường hợp công tác GPMB bị gián đoạn trong khoảng thời gian khá dài. Để hạn chế và chấm dứt tình trạng này trước hết các cán bộ đảm nhiệm công tác giải phóng mặt bằng đòi hỏi phải có trình độ chuyên môn cao, đảm bảo tính chính xác ngay từ đầu, chặt chẽ từ khâu lập hồ sơ, tránh tình trạng để dự án treo và thay đổi mục đích sử dụng đã công bố trong dự án, có chính sách bồi thường thỏa đáng. Đã đến lúc phải xã hội hóa công tác GPMB, công tác GPMB không chỉ là nhiệm vụ của cơ quan Nhà nước mà cần có sự tham gia của cả những người có đất bị thu hồi. Có như vậy công tác GPMB sẽ được đẩy nhanh tiến độ, tạo điều kiện cho các dự án hoàn thành đúng thời hạn, mang lại hiệu quả kinh tế - xã hội cao.

## **2. Kiến nghị**

Để công tác bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất phù hợp với tình hình thực tiễn, vừa tạo điều kiện các cho các cơ quan chức năng được thuận lợi trong quá trình thực thi nhiệm vụ, vừa đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước, doanh nghiệp và người thu hồi đất, tôi xin có một số kiến nghị sau:

- Cơ quan có chức năng quản lý Nhà nước nói chung cần có sự phối kết hợp một cách tích cực để đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án thu hồi, bồi thường, GPMB vẫn còn tồn đọng từ những năm trước, giải quyết một cách dứt điểm, tạo lòng tin trong nhân dân.

- Kế hoạch hỗ trợ đào tạo nghề và giải quyết việc làm cho người bị thu hồi đất phải được tiến hành song song với quá trình lập quy hoạch, kế hoạch thu hồi đất nông nghiệp của huyện. Việc đào tạo nghề cho người dân phải được thực hiện một cách chính quy, mang tính bắt buộc, nhất là đối với lao động dưới 35 tuổi.

## **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

1. Bộ Tài chính (2014), Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
2. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014), Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/06/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;
3. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014), Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/06/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
4. Chính phủ (2013), Luật Đất đai;
5. Chính phủ (2014), Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (có hiệu lực từ 01/07/2014);
6. Chính phủ (2014), Nghị định số 44/2014/NĐ-CP quy định về giá đất (có hiệu lực từ 01/07/2014);
7. Chính phủ (2014), Nghị định số 47/2014/NĐ-CP quy định và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (có hiệu lực từ 01/07/2014);
8. UBND tỉnh Thanh Hóa (2019), Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 06/08/2019 của ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc ban hành bảng giá xây dựng mới đối với nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất làm cơ sở xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất và quy định về việc xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ;
9. UBND tỉnh Thanh Hóa (2019), Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về quy định bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;
10. UBND tỉnh Thanh Hóa (2019), Quyết định số 3162/2014/QĐ-UBND ngày 26/09/2014 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc ban hành quy định chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;
11. UBND tỉnh Thanh Hóa (2020), Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 20/03/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, Vật nuôi làm cơ sở xác định giá trị bồi thường khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa và quy định việc xác định giá trị bồi thường.