

V/v trả lời vướng mắc trong triển khai thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

Hà Nội, ngày 7 tháng 01 năm 2005

Kính gửi: Sở Tài chính tỉnh Quảng Ninh

Trả lời Công văn số 2821 CV/TC-QLG ngày 22/12/2004 về việc xin ý kiến về một số vướng mắc trong việc thực hiện Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và Thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Bộ Tài chính có ý kiến như sau:

1. Đất khu dân cư là đất nằm trong khu dân cư theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp các hộ dân sinh sống (ở) phân tán thì đất được xác định là đất khu dân cư được hoạch định tại bản đồ địa chính; trong trường hợp chưa có bản đồ địa chính thì phải được Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xác định theo quy định của Luật Đất đai hiện hành. Tuy nhiên, vấn đề này không thuộc phạm vi hướng dẫn của Bộ Tài chính, đề nghị Sở Tài chính tỉnh Quảng Ninh báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xin ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP thì đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư, đất vườn ao liền kề với đất ở trong khu dân cư, ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp cùng mục đích sử dụng còn được hỗ trợ bằng tiền; giá tính hỗ trợ từ 20 – 50% giá đất ở liền kề; mức hỗ trợ cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với thực tế tại địa phương. Khu dân cư phải được xác định theo mục 1 trên đây; trong trường hợp thửa đất nông nghiệp xen kẽ hai khu dân cư thì không được gọi là thửa đất trong khu dân cư.

3. Đất nông nghiệp thuộc quỹ đất giao sử dụng ổn định lâu dài nhưng do phải thực hiện quy hoạch, lĩnh chỉ giao 5 năm, 10 năm, 20 năm thì khi Nhà nước thu hồi đất được bồi thường theo quy định tại Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ và Thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính.

4. Đất nông nghiệp do các hộ dân tự khai hoang không xin phép chính quyền địa phương, đất bãi triều ven vịnh dân tự nuôi thủy sản theo hình thức quảng canh, nếu được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp và phù hợp quy hoạch, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 97 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 và thỏa mãn một trong các điều kiện quy định tại Điều 8 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ thì được bồi thường cả phần diện tích trong hạn mức và vượt hạn mức.

5. Đất hợp tác xã nông nghiệp giao khoán cho hộ gia đình, cá nhân không phù hợp với Luật Đất đai 1993 và Luật Đất đai 2003; do đó, khi Nhà nước thu hồi không thực hiện hỗ trợ như đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân được nhận giao khoán đất của các nông, lâm trường quốc doanh để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo quy định tại khoản 5 Điều 10 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ và hướng dẫn tại mục 4.5 phần II Thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính.

6. Trường hợp thửa đất nông nghiệp nằm trong khu dân cư nhưng tiếp giáp với nhiều ô đất ở có giá đất khác nhau thì giá đất để tính hỗ trợ bằng giá đất ở bình quân của các ô đất ở giáp với thửa đất đó.

7. Về bồi thường đất ở đối với những người đang đồng quyền sử dụng đất theo quy định tại mục 7 phần II Thông tư số 116/2004/TT-BTC, thì việc xác định phương pháp phân chia tiền bồi thường đất của nhà chung cư cao tầng do các sở, ban, ngành chức năng tại địa phương đề xuất tham mưu trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với thực tế tại địa phương, để đảm bảo nguyên tắc người được bồi thường trực tiếp nhận tiền bồi thường và tổng số tiền bồi thường của từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang có đồng quyền sử dụng đất bằng tổng số tiền bồi thường cho toàn bộ diện tích đất đồng quyền sử dụng.

Về phương pháp có thể vận dụng theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở và Thông tư số 13/LB-TT ngày 18/8/1994 của liên Bộ Xây dựng – Tài chính - Vật giá Chính phủ hướng dẫn phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở trong bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.

8. Việc hỗ trợ bằng tiền đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trong trường hợp đặc biệt không có nhà tái định cư để bố trí cho người đang thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Điều 21 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP có thể thực hiện như sau:

Diện tích nhà và đất để tính hỗ trợ là diện tích đang thuê theo hợp đồng cho thuê hoặc quyết định phân phối của cơ quan có thẩm quyền. Trường hợp trong hợp đồng hoặc quyết định phân phối nhà không ghi rõ diện tích, thì cơ quan có thẩm quyền quyết định cho thuê hoặc quyết định phân phối nhà xác định diện tích nhà cho thuê (phân phối).

Bộ Tài chính đề nghị Sở Tài chính Quảng Ninh báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên,
- UBND tỉnh Quảng Ninh,
- Lưu: VP (2), Cục QLCS (2).

TL. BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH
KT. Cục trưởng Cục Quản lý công sản
Phó Cục trưởng



Lê Ngọc Khoa