

**Giới thiệu tóm tắt một số văn bản mới ban hành
(Số tháng 10/2024)**

*(Chuyên đề: Giới thiệu một số văn bản của UBND tỉnh quy định chi tiết,
hướng dẫn một số nội dung của Luật Đất đai, Luật Nhà ở)*

I. Quyết định số 28/2024/QĐ-UBND ngày 16/9/2024 của UBND tỉnh ban hành Quy định chi tiết và hướng dẫn một số nội dung cụ thể của Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và các Nghị định hướng dẫn thi hành trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh:

Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01/10/2024.

Đối tượng áp dụng:

- Tổ chức, cá nhân có liên quan đến sở hữu, phát triển, quản lý vận hành, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở; kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh.
- Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến nhà ở được quy định tại Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023.

Một số nội dung cơ bản của Quy định:

** Các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án*

Việc phát triển nhà ở chủ yếu được thực hiện theo dự án, có các cơ cấu loại hình, diện tích nhà ở phù hợp với nhu cầu của thị trường tại các khu vực thuộc địa bàn các huyện, thị xã, thành phố: Bắc Ninh, Từ Sơn, Tiên Du, Yên Phong, Quế Võ, Thuận Thành, và các đô thị khác thuộc huyện Gia Bình và Lương Tài.

** Các khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở*

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê thuộc các khu vực sau:

a) Các dự án nằm toàn bộ hoặc một phần trong khu vực thuộc địa bàn các phường thuộc các thị xã, thành phố: Bắc Ninh, Từ Sơn, Quế Võ, Thuận Thành; các xã, thị trấn được dự kiến phát triển thành phường thuộc huyện Yên Phong (gồm các xã, thị trấn: Chờ, Yên Phụ, Đông Tiến, Trung Nghĩa, Long Châu, Yên Trung, Đông Phong, Đông Thọ, Văn Môn) và huyện Tiên Du (gồm các xã, thị trấn: Lim, Liên Bảo, Nội Duệ, Đại Đồng, Phật Tích, Phú Lâm, Tân Chi, Hoàn Sơn, Lạc Vệ, Việt Đoàn).

b) Các dự án đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai.

2. Đối với các khu vực còn lại, chủ đầu tư được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở, trừ các lô đất nằm tại các vị trí:

a) Trong khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị và nông thôn, được xác định theo đồ án Quy hoạch hoặc Quy chế quản lý kiến trúc được phê duyệt.

b) Nằm tại mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên, các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị và nông thôn.

c) Nằm tại mặt tiền các tuyến quốc lộ, tỉnh lộ và các tuyến đường liên xã, liên huyện.

** Điều kiện về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi có nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân*

Đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi xây dựng nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để cho thuê thuộc trường hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 57 Luật Nhà ở 2023 phải đáp ứng các điều kiện về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi có nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy.

** Các đối tượng được giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội*

Các đối tượng được giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh là các đối tượng được quy định tại Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023:

1. Đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10.

2. Đối tượng quy định tại khoản 7 chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

** Đất để phát triển nhà ở xã hội*

1. Trên cơ sở chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và quy hoạch phân khu được phê duyệt, UBND tỉnh quyết định việc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành tối thiểu 20% diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất tương đương nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội đối với các dự án nằm toàn bộ hoặc một phần trong khu vực thuộc địa bàn các phường thuộc các thị xã, thành phố: Bắc Ninh, Từ Sơn, Quế Võ, Thuận Thành; các xã, thị trấn được dự kiến phát triển

thành phường thuộc huyện Yên Phong (gồm các xã, thị trấn: Chờ, Yên Phụ, Đông Tiến, Trung Nghĩa, Long Châu, Yên Trung, Đông Phong, Đông Thọ, Văn Môn) và huyện Tiên Du (gồm các xã, thị trấn: Lim, Liên Bảo, Nội Duệ, Đại Đồng, Phật Tích, Phú Lâm, Tân Chi, Hoàn Sơn, Lạc Vệ, Việt Đoàn).

2. Đối với các khu vực còn lại

a) Đối với các dự án có quy mô từ 20ha trở lên hoặc quy mô dân số từ 4.000 người trở lên thì chủ đầu tư phải dành tối thiểu 10% diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

b) Trong trường hợp còn lại, trong quá trình chấp thuận chủ trương đầu tư UBND tỉnh xem xét quyết định việc chủ đầu tư phải thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất có diện tích 10% diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

* Quy định việc phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở

1. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây viết tắt là Giấy chứng nhận) theo quy định của pháp luật về đất đai có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại Khoản 2 Điều 119 Luật Nhà ở năm 2023 cho cơ quan quản lý nhà ở theo định kỳ mỗi quý 01 lần vào trước ngày 10 tháng cuối của quý báo cáo và khi có yêu cầu để lưu trữ hồ sơ về nhà ở:

a) Cung cấp về Sở Xây dựng đối với Giấy chứng nhận của tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài và dự án đầu tư xây dựng nhà ở;

b) Cung cấp về phòng Quản lý xây dựng cấp huyện đối với Giấy chứng nhận của hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

2. UBND các huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm rà soát, lập hồ sơ về nhà ở đối với quỹ nhà ở không xác định được chủ sở hữu trên địa bàn, báo cáo Sở Xây dựng và Sở Tài nguyên và Môi trường để xác lập quyền sở hữu và xây dựng phương án quản lý theo quy định của pháp luật.

Trách nhiệm thẩm định giá nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân

Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh thực hiện thẩm định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân trên địa bàn tỉnh.

II. Quyết định số 29/2024/QĐ-UBND ngày 16/9/2024 của UBND tỉnh ban hành Quy định khung giá cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh:

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/10/2024 và thay thế Quyết định số 15/2020/QĐ-UBND ngày 10/9/2020 của UBND tỉnh Bắc Ninh

ban hành khung giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

Nội dung cơ bản của Quy định:

Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng:

1. Phạm vi điều chỉnh

a) Khung giá cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh theo Quy định này áp dụng đối với:

- Nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn.

- Nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước khác.

Nhà ở xã hội phải tuân thủ quy định của pháp luật về nhà ở; đáp ứng tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, chất lượng xây dựng đối với nhà ở theo quy định của pháp luật, thực hiện đúng yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh, môi trường, an toàn trong quá trình xây dựng theo quy định của pháp luật; được hưởng hỗ trợ, ưu đãi theo quy định của pháp luật về nhà ở trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

b) Khung giá cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh không áp dụng đối với các trường hợp:

- Nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn;

- Nhà ở xã hội sử dụng làm nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp;

- Nhà ở xã hội được đầu tư từ nguồn vốn nhà nước cho lực lượng vũ trang nhân dân (nếu có);

- Giữa các bên cho thuê và thuê nhà ở xã hội đã thống nhất về giá thuê.

2. Đối tượng áp dụng:

a) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội, Chủ sở hữu nhà ở xã hội, Ban quản trị nhà ở xã hội, đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội.

b) Người thuê, sử dụng nhà ở xã hội.

c) Cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà ở xã hội.

* *Khung giá cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn.*

Điều 2 Quyết định quy định:

1. Khung giá:

TT	Nhà có số tầng	Mức giá tối thiểu	Mức giá tối đa	Đơn vị tính
1	Số tầng ≤ 5	15.000	140.000	đồng/m ² sàn sử dụng/tháng
2	$5 < \text{số tầng} \leq 10$	18.000	160.000	đồng/m ² sàn sử dụng/tháng
3	$10 < \text{số tầng} \leq 15$	20.000	180.000	đồng/m ² sàn sử dụng/tháng
4	Số tầng > 15	22.000	200.000	đồng/m ² sàn sử dụng/tháng

2. Mức giá trong khung giá chưa bao gồm:

- Thuế giá trị gia tăng;
- Giá dịch vụ quản lý vận hành;
- Chi phí mua sắm trang thiết bị nội thất, đồ dùng sinh hoạt trong nhà ở xã hội cho thuê.
- Kinh phí mua bảo hiểm cháy, nổ, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc, thù lao cho Ban quản trị nhà ở xã hội và chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở xã hội.

3. Khung giá làm cơ sở cho các chủ thể (bên cho thuê nhà ở xã hội, bên thuê nhà ở xã hội) tham khảo vận dụng, thỏa thuận giá thuê đối với Nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn, và được hưởng hỗ trợ, ưu đãi theo quy định của pháp luật về nhà ở trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

4. Trường hợp xảy ra tranh chấp về giá thuê nhà ở xã hội thì giữa các bên cho thuê và thuê tạm tính theo giá trong khung giá dịch vụ được quy định tại khoản 1 Điều này cho đến khi giải quyết xong tranh chấp.

** Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn:*

a) Báo cáo tình hình quản lý nhà ở xã hội trên địa bàn theo yêu cầu của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện, thành phố, thị xã.

b) Phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện, thành phố, thị xã kiểm tra hoạt động của chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội, chủ sở

hữu nhà ở xã hội trong quản lý, vận hành, thuê và cho thuê nhà ở xã hội trên địa bàn quản lý;

c) Đơn đốc, kiểm tra đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội, chủ sở hữu nhà ở xã hội trên địa bàn quản lý thực hiện trách nhiệm quản lý vận hành, cho thuê và sử dụng nhà xã hội.

6. Trách nhiệm của Chủ đầu tư; Chủ sở hữu, Đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội (Bên cho thuê);

a) Thực hiện đúng quy định của pháp luật trong đầu tư xây dựng, khai thác, quản lý, vận hành theo pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

b) Tính toán, xác định giá cho thuê nhà ở xã hội theo quy định pháp luật phù hợp khung giá. Tổ chức hạch toán thu, chi đảm bảo công khai, minh bạch theo đúng quy định của Nhà nước.

c) Tổ chức quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng thuê giữa các bên; thực hiện các quyền lợi và nghĩa vụ trong hợp đồng thuê nhà ở xã hội; đảm bảo an toàn, an ninh, trật tự, tạo lập nếp sống văn minh cho người dân sinh sống trong khu nhà ở xã hội; đồng thời duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh môi trường của khu nhà.

d) Báo cáo tình hình quản lý hoạt động thuê, cho thuê nhà ở xã hội theo yêu cầu của Sở Xây dựng và cơ quan nhà nước để theo dõi, tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

** Trách nhiệm của người sử dụng nhà ở xã hội (Bên thuê nhà):*

a) Thực hiện các quyền lợi và nghĩa vụ trong hợp đồng thuê nhà ở xã hội.

b) Thực hiện quy chế quản lý vận hành nhà ở xã hội; giữ gìn đảm bảo an toàn, an ninh, trật tự; tạo lập nếp sống văn minh, vệ sinh môi trường trong khu nhà.

III. Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 16/9/2024 của UBND tỉnh ban hành Quy định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh:

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 27/9/2024 và thay thế Quyết định số 06/2020/QĐ-UBND ngày 10/3/2020 của UBND tỉnh Bắc Ninh ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

Nội dung chính của Quy định:

Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

a) Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh theo Quyết định này áp dụng đối với: Nhà chung cư được đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh (bao gồm nhà chung cư làm nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp) tuân thủ quy định của pháp luật về nhà ở; đáp ứng tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, chất lượng xây dựng đối với nhà ở theo quy định của pháp luật, thực hiện đúng yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh, môi trường, an toàn trong quá trình xây dựng theo quy định của pháp luật.

b) Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư ban hành tại Quyết định này không áp dụng đối với các trường hợp:

- Nhà chung cư cũ thuộc tài sản công mà chưa cải tạo, xây dựng lại;
- Nhà chung cư chỉ để học sinh, sinh viên và công nhân ở theo hình thức tập thể nhiều người trong một phòng (trừ nhà chung cư làm nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp);
- Đã thống nhất về giá dịch vụ quản lý tại Hội nghị nhà chung cư; đã có thỏa thuận chung về giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ.

2. Đối tượng áp dụng:

- a) Cơ quan quản lý nhà ở chung cư thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh.
- b) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà chung cư; Chủ sở hữu nhà chung cư, Đại diện chủ sở hữu; Ban quản trị nhà chung cư; Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.
- c) Người sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh.
- d) Cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Điều 2. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh

1. Khung giá:

Loại nhà	Mức giá tối thiểu	Mức giá tối đa	Đơn vị tính
Nhà chung cư không có thang máy	800	6.000	đồng/m ² sàn sử dụng/tháng
Nhà chung cư có thang máy	2.200	12.000	đồng/m ² sàn sử dụng/tháng

2. Mức giá trong khung giá đã bao gồm: Chi phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư; thuế giá trị gia tăng và chưa tính đến các khoản thu được từ kinh doanh dịch vụ thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư.

Mức giá trong khung giá không bao gồm: Kinh phí mua bảo hiểm cháy, nổ, kinh phí bảo trì, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc, thù lao cho Ban quản trị nhà chung cư và chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

3. Khung giá tại khoản 1 Điều này làm cơ sở để các bên giữa chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư tham khảo khi thỏa thuận giá dịch vụ quản lý vận hành đối với nhà ở không thuộc tài sản công.

Trường hợp Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được hỗ trợ giảm giá dịch vụ hoặc có nguồn thu từ kinh doanh các dịch vụ khác (kinh doanh thương mại, quảng cáo, trông giữ xe,...) thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư thì Chủ đầu tư, Ban quản trị và Đơn vị quản lý vận hành tính toán để bù đắp chi phí nhằm mục đích giảm giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư và có thể thu giá dịch vụ thấp hơn mức giá tối thiểu quy định trong khung giá tại khoản 1 Điều này.

Trường hợp có tranh chấp về giá dịch vụ giữa đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; trường hợp không thỏa thuận được giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì áp dụng mức giá trong khung giá dịch vụ.

4. Chủ sở hữu, Ban quản trị, Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công căn cứ Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại khoản 1 Điều này, điều kiện hạ tầng kỹ thuật của chung cư để xây dựng giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công đảm bảo cơ sở tính giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định với từng khu nhà chung cư; gửi Sở Tài chính chủ trì thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư làm cơ sở tổ chức thực hiện thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư từ người sử dụng nhà chung cư. Sau khi Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, tổ chức niêm yết công khai thông tin về mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

** Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn:*

a) Phổ biến, tuyên truyền cho các bên có liên quan về việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn theo các quy định của pháp luật.

b) Báo cáo tình hình quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn theo yêu cầu của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện, thành phố, thị xã.

c) Phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện, thành phố, thị xã kiểm tra hoạt động của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, Ban quản trị trong quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn quản lý;

d) Đôn đốc, kiểm tra đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, Ban quản trị trên địa bàn quản lý thực hiện trách nhiệm quản lý vận hành nhà chung cư.

** Trách nhiệm của Chủ đầu tư, Chủ sở hữu, Đơn vị quản lý vận hành:*

a) Thực hiện đúng quy định của pháp luật trong đầu tư xây dựng, khai thác, quản lý, vận hành theo pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

b) Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư, pháp luật về quản lý tài sản công, pháp luật về nhà ở và quy định của pháp luật có liên quan.

c) Tổ chức quản lý, vận hành và cung cấp các dịch vụ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng, đảm bảo an toàn, an ninh, trật tự, tạo lập nếp sống văn minh đô thị cho người dân sinh sống trong khu nhà chung cư; đồng thời duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh môi trường của khu nhà chung cư.

d) Tính toán, xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định pháp luật phù hợp khung giá. Tổ chức hạch toán thu, chi đảm bảo công khai, minh bạch theo đúng quy định của Nhà nước.

e) Niêm yết công khai việc thu, chi giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư cho các hộ dân biết theo định kỳ mỗi tháng/01 lần hoặc báo cáo đột xuất nếu có trên 50% số hộ dân yêu cầu.

g) Định kỳ 06 tháng/1 lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước phải gửi báo cáo tình hình quản lý vận hành nhà chung cư về Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý địa bàn để tổng hợp, theo dõi.

h) Báo cáo việc thu, chi liên quan đến giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo yêu cầu của Sở Xây dựng, Sở Tài chính và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

** Trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư:*

a) Thực hiện trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở, Quy chế quản lý vận hành nhà chung cư.

b) Trong trường hợp nhà chung cư do Ban quản trị trực tiếp quản lý vận hành, Ban quản trị có trách nhiệm thực hiện quy định tại khoản 6 Điều này.

c) Trường hợp nhà chung cư do doanh nghiệp hoặc hợp tác xã cung cấp dịch vụ quản lý vận hành, Ban quản trị có trách nhiệm giám sát việc thực hiện hợp đồng của doanh nghiệp hoặc hợp tác xã quản lý vận hành và kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành do doanh nghiệp hoặc hợp tác xã quản lý vận hành thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và báo cáo với Hội nghị nhà chung cư theo quy định.

Trường hợp xảy ra tranh chấp về giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì doanh nghiệp hoặc hợp tác xã quản lý vận hành được tạm thu theo giá trong khung giá dịch vụ được quy định tại khoản 1 Điều 2 Quy định này cho đến khi giải quyết xong tranh chấp.

d) Thực hiện chế độ báo cáo theo chức năng và nhiệm vụ quy định của pháp luật nhà ở, Quy chế quản lý vận hành nhà chung cư và theo yêu cầu của cơ quan nhà nước.

** Trách nhiệm của người sử dụng nhà chung cư:*

- a) Đóng góp kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định.
- b) Thực hiện quy chế quản lý vận hành nhà chung cư; giữ gìn đảm bảo an toàn, an ninh, trật tự; tạo lập nếp sống văn minh vệ sinh môi trường trong khu nhà chung cư.

IV. Quyết định số 31/2024/QĐ-UBND ngày 16/9/2024 của UBND tỉnh ban hành Quy định khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh:

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/10/2024.

Nội dung chính của Quy định:

Phạm vi điều chỉnh:

a) Khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh theo Quy định này áp dụng đối với:

Dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh. Dự án phải tuân thủ quy định của pháp luật về nhà ở; đáp ứng tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, chất lượng xây dựng đối với nhà ở theo quy định của pháp luật, thực hiện đúng yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh, môi trường, an toàn trong quá trình xây dựng theo quy định của pháp luật; được hưởng hỗ trợ, ưu đãi theo quy định của pháp luật về nhà ở trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

b) Khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh không áp dụng đối với các trường hợp:

- Nhà ở xã hội, nhà chung cư nằm ngoài khu đất của khu công nghiệp;

- Nhà ở được đầu tư từ nguồn vốn nhà nước cho học sinh, sinh viên thuê;
- Nhà ở được đầu tư từ nguồn vốn nhà nước cho lực lượng vũ trang nhân dân (nếu có);

Đối tượng áp dụng:

a) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, Chủ sở hữu nhà lưu trú công nhân, Đơn vị quản lý vận hành.

b) Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp.

c) Công nhân làm việc trong khu công nghiệp thuê, sử dụng nhà lưu trú.

d) Cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

** Khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.*

Điều 2 Quyết định quy định:

1. Khung giá:

Loại nhà	Mức giá tối thiểu	Mức giá tối đa	Đơn vị tính
Nhà chung cư không có thang máy	800	6.000	đồng/m ² sàn sử dụng/tháng
Nhà chung cư có thang máy	2.200	12.000	đồng/m ² sàn sử dụng/tháng

2. Mức giá trong khung giá chưa bao gồm:

- Thuế giá trị gia tăng;
- Giá dịch vụ quản lý vận hành;
- Kinh phí mua bảo hiểm cháy, nổ, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc, thù lao cho Ban quản trị nhà lưu trú và chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà lưu trú.

3. Khung giá làm cơ sở cho các chủ thể (bên cho thuê nhà lưu trú, bên thuê nhà lưu trú) tham khảo vận dụng, thỏa thuận giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

4. Trường hợp nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp được hỗ trợ không yêu cầu thu hồi hoàn vốn chi phí đầu tư xây dựng và thiết bị (trích thu hồi khấu hao chi phí đầu tư) thì mức giá cho thuê có thể thấp hơn mức giá tối thiểu quy định tại Khoản 1 Điều này.

5. Trường hợp xảy ra tranh chấp về giá thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp thì giữa các bên cho thuê và thuê tạm tính theo giá trong khung giá dịch vụ được quy định tại khoản 1 Điều này cho đến khi giải quyết xong tranh chấp.

** Trách nhiệm của Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh:*

a) Thực hiện trách nhiệm nhà nước về quản lý đầu tư xây dựng, quản lý, vận hành nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh theo quy định của pháp luật.

b) Giải quyết theo thẩm quyền hoặc báo cáo đề xuất cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết các khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện.

c) Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài chính giải quyết các khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện theo đề nghị chủ đầu tư dự án, chủ sở hữu nhà ở xã hội, đơn vị quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân trong các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

d) Phổ biến, tuyên truyền cho các bên có liên quan về việc quản lý, sử dụng nhà lưu trú công nhân theo các quy định hiện hành.

e) Phối hợp với Sở Xây dựng kiểm tra hoạt động của đơn vị quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân; kiểm tra việc thuê và cho thuê nhà lưu trú công nhân trong các khu công nghiệp.

g) Kiểm tra, theo dõi và tổng hợp báo cáo về các vướng mắc, phát sinh tranh chấp trong lĩnh vực quản lý nhà lưu trú công nhân trong các khu công nghiệp, gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

** Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã:*

a) Phổ biến, tuyên truyền cho các bên có liên quan về việc quản lý, sử dụng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp theo các quy định hiện hành.

b) Phối hợp (khi có yêu cầu) với Sở Xây dựng, Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh kiểm tra kiểm soát hoạt động của đơn vị quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân; kiểm tra việc thuê và cho thuê nhà lưu trú công nhân trong các khu công nghiệp.

c) Tổng hợp các khó khăn, vướng mắc, phản ánh kiến nghị của các tổ chức, cá nhân trên địa bàn có liên quan đến hoạt động thuê và cho thuê nhà lưu trú công nhân

trong các khu công nghiệp trên địa bàn quản lý, gửi báo cáo về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh và cấp có thẩm quyền.

6. Trách nhiệm của Chủ đầu tư, Chủ sở hữu, Đơn vị quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp (Bên cho thuê):

a) Thực hiện đúng quy định của pháp luật trong đầu tư xây dựng, khai thác, quản lý, vận hành theo pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

b) Tính toán, xác định giá thuê nhà lưu trú công nhân theo quy định pháp luật phù hợp khung giá. Tổ chức hạch toán thu, chi đảm bảo công khai, minh bạch theo đúng quy định của Nhà nước.

c) Tổ chức quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng thuê giữa các bên; thực hiện các quyền lợi và nghĩa vụ trong hợp đồng thuê nhà lưu trú công nhân; đảm bảo an toàn, an ninh, trật tự, tạo lập nếp sống văn minh cho công nhân lưu trú, sinh sống trong khu nhà lưu trú; đồng thời duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh môi trường của khu nhà.

d) Báo cáo tình hình quản lý, cho thuê nhà lưu trú công nhân theo yêu cầu của Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh và Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

** Trách nhiệm của người sử dụng nhà lưu trú (Bên thuê nhà):*

a) Thực hiện các quyền lợi và nghĩa vụ trong hợp đồng thuê nhà lưu trú.

b) Thực hiện quy chế quản lý vận hành nhà lưu trú; giữ gìn đảm bảo an toàn, an ninh, trật tự; tạo lập nếp sống văn minh, vệ sinh môi trường trong khu nhà lưu trú.

V. Quyết định số 32/2024/QĐ-UBND ngày 20/9/2024 của UBND tỉnh ban hành Quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai và Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh:

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/10/2024.

Các Quyết định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành:

1. Quyết định số 11/2018/QĐ-UBND ngày 05/6/2018 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định về hạn mức giao đất ở; hạn mức công nhận đất ở; hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước chưa sử dụng; diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với một số loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

2. Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 148/2020/NĐ-CP

ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

Nội dung chính của Quy định:

Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết điểm n khoản 1 Điều 137, khoản 5 Điều 141, khoản 5 Điều 176, khoản 3 Điều 177, khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196, khoản 4 Điều 213, khoản 4 Điều 220 của Luật Đất đai; khoản 2 Điều 45, khoản 2 Điều 46, khoản 4 Điều 47, khoản 4 Điều 53 và khoản 3 Điều 59 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ (gọi tắt là Nghị định số 102/2024/NĐ-CP).

Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai.
2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 của Luật Đất đai.
3. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai

Một số quy định cụ thể của Nghị định:

Hạn mức công nhận đất ở

1. Trường hợp thửa đất được hình thành trước ngày 18/12/1980 thì hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân được xác định bằng năm (05) lần hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 6 của quy định này nhưng không vượt quá diện tích thửa đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng.

2. Trường hợp thửa đất được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993 thì hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân được xác định như sau:

a) Hạn mức công nhận đất ở tại nông thôn:

- Trong hộ gia đình có một cá nhân: Hạn mức công nhận đất ở là 250 m²/cá nhân (*hai trăm năm mươi mét vuông cho một cá nhân*); phần diện tích còn lại được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

- Trong hộ gia đình có từ hai cá nhân trở lên: Hạn mức công nhận đất ở là 150 m²/mỗi cá nhân (*một trăm năm mươi mét vuông cho một cá nhân*), nhưng tổng diện tích đất ở không vượt quá 600 m²/tổng số cá nhân; phần diện tích còn lại được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

b) Hạn mức công nhận đất ở tại đô thị:

- Trong hộ gia đình có một cá nhân: Hạn mức công nhận đất ở là 150 m²/cá nhân (*một trăm năm mươi mét vuông cho một cá nhân*); phần diện tích còn lại được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

- Trong hộ gia đình có từ hai cá nhân trở lên: Hạn mức công nhận đất ở là 80 m²/một cá nhân (*tám mươi mét vuông cho một cá nhân*), nhưng tổng diện tích đất ở không vượt quá 320 m²/tổng số cá nhân; phần diện tích còn lại được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

** Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt*

1. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để đưa vào sử dụng trồng cây hàng năm không quá 1,5 ha.

2. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để đưa vào sử dụng trồng cây lâu năm, đất rừng phòng hộ không quá 3,0 ha.

** Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân*

1. Hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản không quá 20 ha.

2. Hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm, không quá 20 ha.

3. Hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất rừng phòng hộ không quá 10 ha.

** Hạn mức giao đất ở*

1. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại nông thôn là 300 m².

2. Hạn mức giao đất cho cá nhân tại đô thị là 120 m².

3. Hạn mức giao đất ở quy định tại Điều này không áp dụng cho các trường hợp giao đất ở do trúng đấu giá quyền sử dụng đất; được bồi thường bằng đất ở; được hỗ trợ tái định cư; xử lý các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt theo quy định tại điểm n khoản 3 Điều 124 của Luật Đất đai.

** Hạn mức và quyết định diện tích đất giao cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh*

Diện tích đất giao cho các tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc là diện tích theo quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông

thôn, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới và dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Trường hợp chưa có quy hoạch nêu trên thì hạn mức giao đất cho các cơ sở tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc để xây dựng không vượt quá 3.000 m².

** Điều kiện tách thửa, hợp thửa đất đối với các loại đất:*

Điều 8 Quy định ban hành kèm theo Quyết định:

1. Việc tách thửa đất phải đảm bảo các nguyên tắc, điều kiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 220 của Luật Đất đai và phải đáp ứng các tiêu chí sau:

a) Thửa đất không thuộc khu vực đã có thông báo thu hồi đất, quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai.

b) Thửa đất không thuộc quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Việc hợp thửa đất phải đảm bảo các nguyên tắc, điều kiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 220 của Luật Đất đai và đáp ứng các tiêu chí quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này.

3. Trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất mà hình thành đường giao thông mới để kết nối với đường giao thông hiện hữu thì ngoài các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này người sử dụng đất phải lập hồ sơ, bản vẽ mặt bằng xây dựng trình UBND cấp huyện xem xét phê duyệt. Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng và hồ sơ đề nghị của người sử dụng đất, UBND cấp huyện phê duyệt bản vẽ mặt bằng xây dựng theo quy định.

Sau khi người sử dụng đất hoàn thành việc xây dựng kết cấu hạ tầng theo bản vẽ mặt bằng được phê duyệt, UBND cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và có ý kiến xác nhận bằng văn bản đối với trường hợp đủ điều kiện làm căn cứ để người sử dụng đất thực hiện thủ tục tách thửa theo quy định.

** Diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất đối với đất ở*

1. Diện tích đất ở tối thiểu sau khi tách thửa:

a) Đối với đất ở đô thị, đất ở nông thôn ven quốc lộ, tỉnh lộ và thuộc quy hoạch khu đô thị mới thì diện tích đất ở tối thiểu sau khi tách thửa được thực hiện theo quy hoạch chi tiết được duyệt; trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết

được duyệt thì diện tích tối thiểu sau khi tách thửa phải từ 40,0 m² trở lên và có kích thước mỗi cạnh không nhỏ hơn 3,5 m.

b) Đất ở nông thôn không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa được thực hiện theo quy hoạch chi tiết được duyệt; trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt thì diện tích tối thiểu sau khi tách thửa phải từ 70,0 m² trở lên và có kích thước mỗi cạnh không nhỏ hơn 4,0 m.

2. Việc tách thửa đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được xác định theo quy định về tách thửa đối với đất ở. Không áp dụng quy định diện tích đất nông nghiệp tối thiểu được phép tách thửa đối với trường hợp này.

3. Trường hợp cá biệt, thửa đất có nhu cầu tách thửa nhưng không đảm bảo diện tích tối thiểu được tách thửa theo Quy định này. Đối với thửa đất mà hiện trạng thửa đất đã hình thành nhà ở từ ngày 18/4/2008 trở về trước, công trình nhà ở đã được cấp Giấy phép xây dựng hoặc được phép tồn tại của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì được tách thửa theo hiện trạng nhà ở.

** Diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất đối với đất nông nghiệp*

Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất; công nhận quyền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp ổn định có nhu cầu tách thửa để thực hiện quyền theo quy định thì diện tích của thửa đất mới và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách thửa ít nhất là 360 m². Trường hợp tách thửa để chia, tách nhân khẩu, định xuất hoặc lao động đã được giao, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp thì diện tích của thửa đất mới tách và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách phải có diện tích tối thiểu bằng diện tích giao, công nhận cho 01 nhân khẩu, định xuất hoặc lao động theo chính sách giao đất làm kinh tế gia đình cộng với diện tích đất đã giao ruộng ổn định lâu dài cho nhân khẩu, định xuất hoặc lao động theo phương án giao đất nông nghiệp ổn định lâu dài đã thực hiện trước đây.

** Diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở*

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất Nhà nước cho thuê hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất để làm cơ sở sản xuất kinh doanh khi tách thửa, diện tích tối thiểu sau khi tách thửa là diện tích theo dự án sản xuất kinh doanh và theo quy hoạch hoặc điều chỉnh quy hoạch chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Các tổ chức kinh tế sử dụng đất được Nhà nước cho thuê hoặc được giao đất có thu tiền sử dụng đất làm cơ sở sản xuất kinh doanh khi tách thửa do thu hẹp sản xuất, chia, tách, chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất, chuyển nhượng, góp vốn bằng tài sản gắn liền với một phần diện tích thì diện tích tối thiểu sau khi tách thửa là diện tích theo dự án sản xuất, kinh doanh và theo quy hoạch hoặc điều chỉnh quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết thì diện tích tối thiểu sau khi tách thửa không nhỏ hơn 3.000 m².

3. Tổ chức hành chính sự nghiệp, đơn vị vũ trang nhân dân, các tổ chức khác khi tách thửa, diện tích tối thiểu sau khi tách thửa là diện tích theo dự án đầu tư xây dựng công trình và theo quy hoạch hoặc điều chỉnh quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15/10/1993

1. Có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính nhưng chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt, cụ thể:

a) Sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính phải được lập, ghi theo đúng mẫu đã được cơ quan có thẩm quyền quy định; đã được UBND cấp xã tại thời điểm lập xác nhận (ký và đóng dấu).

b) Thông tin về tên người sử dụng đất, diện tích, loại đất, số thửa, số tờ bản đồ phải thể hiện đầy đủ, rõ ràng. Trường hợp bị ố, nhòe, rách trong quá trình sử dụng thì phải có Văn bản xác nhận của UBND cấp xã nơi có đất về tính hợp pháp của thông tin đó.

c) Tên người sử dụng đất phải đảm bảo đúng đối tượng tại thời điểm ghi vào sổ đăng ký, sổ địa chính.

2. Quyết định của UBND tỉnh Hà Bắc cho phép UBND cấp huyện hoặc UBND cấp xã được giao đất cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất mà trong danh sách hoặc trong quyết định có tên người sử dụng đất, đồng thời người sử dụng đất thực tế đang sử dụng đất hoặc người khác đang sử dụng đất nhưng có giấy tờ chứng minh việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Hợp đồng giao khoán, thuê thầu, biên bản bàn giao đất, biên bản đấu thầu có thời hạn sử dụng đất lâu dài do các thôn, khu phố, khu dân cư, UBND cấp xã hoặc Hợp tác xã ký trước ngày 01/7/1980. Các trường hợp trên đủ điều kiện để được công nhận khi có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền sử dụng đất theo mục đích được giao, hồ sơ địa chính qua các thời kỳ thể hiện loại đất và tên người sử dụng đất đúng theo giấy tờ đã giao đất hoặc người khác đang sử dụng

đất nhưng có giấy tờ chứng minh việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy định, người sử dụng đất đã chấp hành, nộp tiền thuế sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

4. Bản vẽ, sơ đồ mặt bằng giao đất được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng, nhà ở cấp tỉnh, cấp huyện hoặc đã được UBND cấp xã xác nhận trước ngày 01/7/1980. Giấy tờ này được xác định là một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất phải đảm bảo các điều kiện sau:

a) Có văn bản, giấy tờ thể hiện việc được giao đất theo bản vẽ hoặc sơ đồ mặt bằng giao đất;

b) Người sử dụng đất thực tế đang sử dụng diện tích đất tại vị trí đã được giao đất theo bản vẽ, sơ đồ mặt bằng giao đất hoặc người khác đang sử dụng đất nhưng có giấy tờ chứng minh việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy định.

5. Giấy chứng nhận tạm thời quyền sử dụng đất do UBND cấp xã, huyện, tỉnh cấp cho người sử dụng đất.

** Quy định chuyển tiếp*

1. Đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đã có thông báo thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của cơ quan thuế thì tiếp tục thực hiện theo quy định tại thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ vào bộ phận một cửa hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã theo Bộ thủ tục hành chính do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh công bố.

2. Việc áp dụng quy định về hạn mức đất ở để xác định diện tích đất ở theo Quy định này được thực hiện tại thời điểm người sử dụng đất nộp hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hợp lệ.

3. Đối với các trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế-xã hội theo quy định tại Điều 127 của Luật Đất đai mà có diện tích đất để tách thành dự án độc lập và đã có quyết định thu hồi đất nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất thì thực hiện theo Quy định này và quy định tại Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và đã thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ thì giao tổ chức phát triển quỹ đất quản lý diện tích đất thu hồi theo quy định. Nhà nước hoàn trả cho chủ đầu tư số tiền ứng trước để bồi thường, hỗ trợ (nếu có) khi lựa chọn chủ đầu tư khác.

** Trách nhiệm của các cơ quan:*

UBND cấp xã có trách nhiệm xác minh, báo cáo UBND cấp huyện về nguồn gốc đất, tài sản trên đất của diện tích đất để tách thành dự án độc lập và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của nguồn gốc đất, tài sản trên đất.

VI. Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND ngày 20/9/2024 của UBND tỉnh ban hành Quy định chi tiết, hướng dẫn về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh:

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/10/2024.

Bãi bỏ từ Điều 3 đến Điều 10 và từ Điều 16 đến Điều 22 tại Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 19/2020/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành khoản 5 Điều 109 và khoản 7 khoản 10 Điều 111 của Luật Đất đai năm 2024; khoản 3 Điều 4, điểm b khoản 2 Điều 17, điểm c khoản 1 Điều 18, Điều 19, khoản 6 Điều 20, khoản 3 Điều 22, khoản 2 Điều 23, điểm c khoản 1, khoản 2 Điều 24 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ.

Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai và công chức làm công tác địa chính ở cấp xã; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Người có đất thu hồi và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thu hồi.

3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Một số quy định cụ thể của Quyết định:

** Bồi thường, hỗ trợ thiệt hại đối với đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn khi xây dựng công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn*

Trường hợp không làm thay đổi mục đích sử dụng đất nhưng làm hạn chế khả năng sử dụng đất đối với đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn khi xây dựng công trình, khu vực bảo vệ, vành đai

an toàn khi xây dựng công trình, khu vực có hành lang an toàn thì mức bồi thường bằng 50% đơn giá đất cùng loại theo Bảng giá đất Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

** Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất*

Hỗ trợ bằng 05 lần (năm lần) giá đất nông nghiệp cùng loại trong Bảng giá đất UBND tỉnh quy định đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 176 Luật Đất đai.

** Hỗ trợ ổn định đời sống khi Nhà nước thu hồi đất*

Hỗ trợ ổn định đời sống khi Nhà nước thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp nếu đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ là 12.000 đồng/m² đất thu hồi.

** Hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất*

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 20 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh bằng tiền, mức hỗ trợ bằng 30% một năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 03 năm liền kề trước đó; trường hợp thời gian kinh doanh mới được từ 03 năm trở xuống thì tính bình quân theo thời gian thực tế kinh doanh.

Thu nhập sau thuế được xác định là thu nhập sau khi đã nộp thuế thu nhập cá nhân, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân, pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp.

2. Người lao động do tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 20 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP thuê lao động theo hợp đồng lao động thì được áp dụng hỗ trợ chế độ trợ cấp ngừng việc bằng 02 lần mức lương tối thiểu vùng trên một tháng do Nhà nước quy định; thời gian tính trợ cấp là thời gian ngừng sản xuất, kinh doanh, nhưng tối đa không quá 06 tháng.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều 20 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh. Mức hỗ trợ là 4.000 đồng/m² đất thu hồi.

** Hỗ trợ tiền thuê nhà và hỗ trợ thưởng tiến độ*

Điều 9 Quy định ban hành kèm theo Quyết định:

1. Người có đất ở bị thu hồi để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị thì được bồi thường bằng đất ở, nhà ở tại chỗ; trong thời gian chờ bố trí tái định cư được bố trí vào nhà ở tạm hoặc hỗ trợ tiền thuê nhà ở; thời gian và mức hỗ trợ cụ thể như sau:

a) Mức hỗ trợ tiền thuê nhà đối với khu vực phường thuộc thành phố là 1.500.000 đồng/nhân khẩu/tháng, đối với khu vực thị trấn và khu vực phường thuộc thị xã là 1.200.000 đồng/nhân khẩu/tháng, đối với khu vực nông thôn là 1.000.000 đồng/nhân khẩu/tháng.

Hộ độc thân thì mức hỗ trợ tiền thuê nhà khu vực phường thuộc thành phố là 3.000.000 đồng/tháng, đối với khu vực thị trấn và khu vực phường thuộc thị xã là 2.500.000 đồng/tháng, đối với khu vực nông thôn là 2.300.000 đồng/tháng.

b) Thời gian hỗ trợ tiền thuê nhà ở tối đa 09 tháng kể từ thời điểm người có đất thu hồi bàn giao mặt bằng di dời.

c) Nhân khẩu được hỗ trợ là số nhân khẩu thường trú thực tế của hộ gia đình, cá nhân tại thời điểm thông báo thu hồi đất và được cơ quan Công an cấp xã xác nhận. Trường hợp đặc biệt giao cho cơ quan phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quyết định.

2. Người có đất ở thu hồi bàn giao mặt bằng trước thời hạn theo quy định thì được thưởng như sau:

a) Đối với đất ở thu hồi không có nhà ở, công trình xây dựng thì được mức thưởng 20.000đ/m² với giá trị thưởng tối thiểu 500.000 đồng và tối đa không quá 10.000.000 đồng.

b) Trường hợp bị phá toàn bộ nhà ở và công trình kiến trúc phục vụ sinh hoạt, toàn bộ nhà sản xuất kinh doanh: 20.000.000đồng/hộ.

c) Trường hợp bị phá một phần nhà ở và công trình kiến trúc phục vụ sinh hoạt, toàn bộ nhà sản xuất kinh doanh: 10.000.000đồng/hộ.

d) Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ điểm a, điểm b, điểm c khoản này, quyết định thưởng theo đề nghị của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

đ) Kinh phí thực hiện thưởng tiền độ bàn giao mặt bằng được tính trong phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

** Suất tái định cư tối thiểu*

1. Bằng đất ở: Diện tích tối thiểu là 40m² đối với khu vực đô thị và 70 m² đối với khu vực nông thôn.

2. Bằng nhà ở: Diện tích tối thiểu nhà ở chung cư là 40m².

3. Bằng tiền: Xác định bằng giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất ở có diện tích 40m² đối với khu vực đô thị và 70m² đối với khu vực nông thôn tại khu tái định cư; xác định bằng giá trị nhà ở chung cư là 40m².

4. Hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận đất ở, nhà ở tái định cư theo quy định mà số tiền bồi thường về đất nhỏ hơn giá trị một suất tái định cư tối thiểu theo quy định thì Nhà nước hỗ trợ khoản chênh lệch giữa giá trị suất tái định cư tối thiểu và số tiền bồi thường về đất.

** Hỗ trợ tái định cư*

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài mà đủ điều kiện được hỗ trợ tái định cư theo quy định tại khoản 8 Điều 111 của Luật Đất đai mà có nhu cầu tự lo chỗ ở thì ngoài việc được bồi thường về đất bằng tiền còn được nhận tiền hỗ trợ để tự lo chỗ ở theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Quy định này.

** Hỗ trợ giao đất ở có thu tiền sử dụng đất*

Trường hợp trong hộ gia đình có nhiều thế hệ hoặc có nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở thu hồi, nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng 01 thửa đất ở thu hồi mà diện tích đất ở bồi thường không đủ để giao riêng cho từng hộ gia đình, nếu hộ gia đình không còn chỗ ở nào khác trên địa bàn xã, phường, thị trấn và địa phương có quỹ đất ở thì được xem xét hỗ trợ để giao đất ở có thu tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở cho các hộ gia đình còn thiếu nhưng phải đảm bảo mỗi lô đất không vượt quá hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

** Hỗ trợ thuê nhà ở, giao đất ở, bán nhà ở, hỗ trợ bằng tiền để tự lo chỗ ở:*

Điều 13 Quy định ban hành kèm theo Quyết định:

Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ nhà mà không còn chỗ nào khác trong địa bàn cấp huyện nơi có đất thu hồi thì được hỗ trợ như sau:

1. Hỗ trợ thuê nhà ở tại nơi tái định cư; giá thuê nhà ở là giá thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; nhà thuê tại nơi tái định cư được Nhà nước bán cho người đang thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở về bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê, mức hỗ trợ tiền thuê nhà đối với khu vực thị trấn

là 1.200.000 đồng/nhân khẩu/tháng, đối với khu vực nông thôn là 1.000.000 đồng/nhân khẩu/tháng, thời gian hỗ trợ là 06 tháng.

2. Đối với trường hợp người đang sử dụng nhà ở bị thu hồi có nhu cầu và địa phương có quỹ đất ở, quỹ nhà ở tái định cư, nhà ở thương mại, nhà ở xã hội thì được xem xét giao đất ở có thu tiền sử dụng đất hoặc bán 01 căn nhà ở xã hội và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

3. Đối với trường hợp người đang sử dụng nhà ở bị thu hồi mà tự lo chỗ ở mới thì được hỗ trợ theo mức quy định tại khoản 1 Điều này.

** Quy định chuyển tiếp:*

1. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì tiếp tục thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Quyết định này.

2. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa thực hiện thì tiếp tục thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt; việc xử lý chi trả bồi thường chậm được thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định thu hồi đất.

VII. Quyết định số 35/2024/QĐ-UBND ngày 02/10/2024 của UBND tỉnh ban hành Quy định bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng và mức bồi thường tài sản là công trình xây dựng phải di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 13 tháng 10 năm 2024.

Kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực, Quyết định số 01/2023/QĐ-UBND ngày 18/01/2023 của UBND tỉnh Bắc Ninh, các Điều 11 đến Điều 14 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 19/2020/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 của UBND tỉnh Bắc Ninh hết hiệu lực thi hành.

Nội dung cơ bản của Quyết định:

Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành:

1. Khoản 4 Điều 102 và Khoản 2 Điều 104 của Luật Đất đai năm 2024;
2. Điểm a, d Khoản 1 Điều 14, Khoản 2 Điều 15 và Điều 16 của Nghị định số

88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 của Luật Đất đai năm 2024 khi Nhà nước thu hồi đất; các cơ quan có liên quan, UBND cấp huyện, UBND cấp xã, các nhà đầu tư sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất.

**Bồi thường về di chuyển mồ mả*

1. Trường hợp hộ gia đình di chuyển mồ mả về khu đất do Nhà nước bố trí thì được bồi thường theo đơn giá do UBND tỉnh quy định tại Khoản 1 Điều 3 Quy định này và hỗ trợ chi phí hợp lý khác.

2. Trường hợp hộ gia đình tự lo đất di chuyển mồ mả thì ngoài phần bồi thường theo quy định tại Khoản 1 Điều này, hộ gia đình được hỗ trợ thêm chi phí về đất đai như sau:

a) Đối với mộ chưa cải táng (hung táng) hoặc chôn một lần là 4.700.000 đồng/mộ.

b) Đối với mộ đã cải táng (cát táng) là 3.500.000 đồng/mộ.

3. Mộ xây có kiến trúc không vận dụng được ở Khoản 1 Điều 3 Quy định này: Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập dự toán hoặc thuê Đơn vị tư vấn đủ năng lực lập hồ sơ, bản vẽ và dự toán, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

Chi phí thuê Đơn vị tư vấn lập hồ sơ, bản vẽ và dự toán được xác định bằng phương pháp lập dự toán theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng nhưng không vượt quá 60% chi phí lập thiết kế và dự toán mới công trình hạ tầng kỹ thuật cấp IV.

4. Đối với mộ vô chủ: Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập phương án di chuyển mộ và thanh toán theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này; UBND cấp xã nơi có mộ phải di chuyển có trách nhiệm tổ chức thực hiện di chuyển mộ đến địa điểm mới theo quy định.

5. Đối với mộ có nhiều tiêu: Ngoài việc bồi thường di chuyển đối với 01 mộ (tương ứng với 01 tiêu) theo quy định; mỗi một tiêu phát sinh sẽ được bồi thường di chuyển theo đơn giá mộ đất tại Khoản 1 Điều 3 Quy định này.

6. Hỗ trợ các chi phí khác có liên quan là 3.000.000 đồng/m² (đối với m² có chủ).

** Mức bồi thường tài sản là công trình xây dựng, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội gắn liền với đất đang sử dụng phải di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất*

1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng căn cứ hồ sơ hoàn công, quyết toán công trình (nếu có), kết quả khảo sát hiện trạng công trình xây dựng phải di chuyển để thuê Đơn vị tư vấn có đủ tư cách pháp nhân, năng lực hoạt động theo quy định pháp luật để lập hồ sơ, bản vẽ và dự toán di chuyển công trình xây dựng, sau di chuyển công trình phải có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường.

2. Chi phí thuê Đơn vị tư vấn lập hồ sơ, bản vẽ và dự toán xây dựng công trình được xác định bằng phương pháp lập dự toán theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng nhưng không vượt quá 60% chi phí lập thiết kế và dự toán mới công trình có quy mô, tính chất, tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương.

3. Bồi thường 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) cho hộ gia đình, cá nhân chủ sử dụng nhà đất ở đối với trường hợp di chuyển chỗ ở.

4. Đối với tổ chức có hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất và tài sản hợp pháp có thể tháo rời và di chuyển được thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng căn cứ biên bản điều tra hiện trạng của Tổ công tác, có xác nhận của UBND cấp xã nơi thu hồi đất, để thuê Đơn vị tư vấn có tư cách pháp nhân lập phương án, hồ sơ và dự toán tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt lại (bao gồm cả mức thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất), trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

5. Bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa nhà ở cho người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nằm trong phạm vi thu hồi đất phá dỡ: Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (nhà thuê hoặc nhà do tổ chức tự quản) nằm trong phạm vi thu hồi đất phá dỡ thì người đang thuê nhà không được bồi thường đối với diện tích nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và diện tích coi như trái phép, nhưng được bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp; nếu có sự chấp thuận bằng văn bản của cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại thời điểm xây dựng thì bồi thường tối đa bằng 100% theo giá quy định; nếu không được sự chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng thì bồi thường tối đa bằng 80% theo giá quy định.

Quyết định có quy định cụ thể đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng, mô mã và vật kiến trúc.

Điều khoản chuyển tiếp

1. Đối với dự án đã có quyết định phê duyệt phương án bồi thường trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành mà đang tiến hành chi trả thì vẫn tiếp tục thực hiện việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án đã được phê duyệt. Trường hợp chưa thực hiện chi trả tiền bồi thường theo phương án đã được phê duyệt thì thực hiện lập và phê duyệt phương án theo Quy định này.

2. Quyết định số 01/2023/QĐ-UBND ngày 18/01/2023 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh ban hành kèm theo Quyết định số 19/2020/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 của UBND tỉnh, các Điều 11 đến Điều 14 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 19/2020/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 của UBND tỉnh Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh hết hiệu lực thi hành.

Ghi chú: Các văn bản nêu trên được đăng tải trên các Website, Cổng thông tin điện tử như:

- Cơ sở dữ liệu quốc gia về văn bản pháp luật: <https://vbpl.vn/pages/portal.aspx> (bao gồm cả văn bản quy phạm pháp luật của Trung ương trên địa chỉ <https://vbpl.vn/tw/Pages/home.aspx>; và các văn bản quy phạm pháp luật của tỉnh Bắc Ninh ban hành trên địa chỉ: <https://vbpl.vn/bacninh/Pages/home.aspx>);
- Công báo Chính phủ: <https://congbao.chinhphu.vn>;
- Trang Thư viện pháp luật: thuvienphapluat.vn
- Cổng thông tin điện tử tỉnh Bắc Ninh: <https://bacninh.gov.vn>;
- Cổng thông tin điện tử Bộ Tư pháp, mục Phổ biến giáo dục pháp luật: <https://pbgdpl.moj.gov.vn>);
- Trang thông tin điện tử của Sở Tư pháp (mục Phổ biến, giáo dục pháp luật: <https://stp.bacninh.gov.vn/pho-bien-giao-duc-phap-luat>).