

Số: /2024/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh**

### ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013; ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014; ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21 tháng 6 năm 2017;

Căn cứ Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 02 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số ...../2024/NĐ-CP ngày .... tháng .... năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số ...../2024/NĐ-CP ngày .... tháng .... năm 2024 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số ...../2024/NĐ-CP ngày .... tháng .... năm 2024 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Nghị định số ...../2024/NĐ-CP ngày ..... tháng ..... năm 2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

~~Căn cứ Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ quy định về khung giá đất; Nghị định số ...../2024/NĐ-CP ngày .... tháng ..... năm 2024 của Chính phủ quy định về khung giá đất;~~

~~Căn cứ Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 4 năm 2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa; Nghị định số ...../2024/NĐ-CP ngày ..... tháng ..... năm 2024 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa;~~

~~Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số ...../2024/NĐ-CP ngày .... tháng .... năm 2024 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;~~

~~Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;~~

~~Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;~~

~~Căn cứ Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ về quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công;~~

~~Căn cứ Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 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;~~

~~Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;~~

~~Căn cứ Thông tư số 37/2018/TT-BTC ngày 16 tháng 4 năm 2018 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định tại Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công;~~

~~Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số ...../TTr-STNMT-BTTĐC ngày ..... tháng ..... năm 2024; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Công văn số ...../STP-VB ngày .... tháng ..... năm 2024.~~

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

### **Điều 2. Xử lý chuyển tiếp**

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

~~2. Đối với những dự án, hạng mục đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án đã được phê duyệt hoặc đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo chính sách, phương án đã phê duyệt, không áp dụng hoặc điều chỉnh theo Quyết định này.~~

**1. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Quyết 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 Quyết 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.**

**3. 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 trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà sau ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mới có quyết định giao đất tái định cư thì giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư được xác định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trường hợp tại thời điểm có quyết định giao đất tái định cư mà giá đất tái định cư thấp hơn giá đất trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì áp dụng giá đất tại thời điểm ban hành quyết định giao đất tái định cư.**

**4. 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 trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà sau ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mới có quyết định giao đất tái định cư thì giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư được xác định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trường hợp tại thời điểm có quyết định giao đất tái định cư mà giá đất tái định cư thấp hơn giá đất trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì áp dụng giá đất tại thời điểm ban hành quyết định giao đất tái định cư.**

**5. Đối với dự án đầu tư đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành nhưng địa phương chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì được áp dụng các chính sách có lợi hơn cho người có đất thu hồi theo Khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các quy định của Quyết định này.**

**6. Đối với dự án đầu tư đã được Thủ tướng Chính phủ quyết định quy định chính sách đặc thù về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành nhưng địa phương chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì được áp dụng các chính sách có lợi hơn cho người có đất**

**thu hồi đã được xác định tại Quyết định quy định chính sách đặc thù của Thủ tướng Chính phủ và các quy định có lợi hơn của Quyết định này khi thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.**

*(Ghi chú: Điều khoản chuyển tiếp lấy theo Điều 254 Luật Đất đai và dự thảo Nghị định bồi thường)*

### **Điều 3. Hiệu lực thi hành**

**1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ~~19 tháng 8 năm 2018~~ ngày..... tháng.....năm 2024.**

**2. Quyết định này thay thế Quyết định số ~~23/2015/QĐ-UBND~~ ngày ~~15 tháng 5 năm 2015~~ **28/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2024** của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.**

**Điều 4.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, thủ trưởng các sở - ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện, **thành phố Thủ Đức**, phường - xã, thị trấn, các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài chính; Bộ Xây dựng;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra VB QPPL-Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội thành phố;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố;
- TTUB: CT các PCT;
- Các Ban HĐND thành phố;
- VPUB: các CPVP;
- Các Phòng ĐT, DA, KT, VX, TH (5);
- Trung tâm Công báo;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Bùi Xuân Cường**

**QUY ĐỊNH****Về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước  
thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh**

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND

ngày tháng năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố)

**Chương I****NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quy định này quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố. Quy định này quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành các nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố tại:

a) Khi Nhà nước thu hồi đất tại các Điều 61, 62, Điểm đ và e Khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013; Điều 99 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; Khoản 4 Điều 34 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP và Khoản 60 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP;

b) Khi Nhà nước xây dựng công trình công cộng, quốc phòng, an ninh có hành lang bảo vệ an toàn mà không thu hồi đất nằm trong phạm vi hành lang an toàn quy định tại Điều 94 Luật Đất đai năm 2013.

2. Trường hợp bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bị hư hỏng nặng có nguy cơ sụp đổ và nhà chung cư nguy hiểm thuộc cấp D theo quy định tại Mục 5.3.2.3 của TCVN 9381:2012 không thuộc phạm vi áp dụng Quy định này.

3. Đối với dự án sử dụng vốn vay của các tổ chức quốc tế, nước ngoài mà Nhà nước Việt Nam có cam kết về Khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì thực hiện theo Khung chính sách đó.

a) Khoản 4 Điều 102 về bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất.

b) Khoản 4, 6 Điều 103 bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi.

c) Khoản 2 Điều 104 bồi thường chi phí di chuyển tài sản khi Nhà nước thu hồi đất.

d) Khoản 2 Điều 108 hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

đ) Điểm b khoản 4 Điều 109 hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất.

e) Khoản 5 Điều 109 hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất.

g) Khoản 10 Điều 111 của Luật Đất đai.

h) Khoản 7 Điều 111 bố trí tái định cư.

i) Một số điều, khoản khác của Luật Đất đai năm 2024 và dự thảo Nghị định bồi thường.

**2. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở. (Ghi chú: Lấy theo phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị định bồi thường)**

## **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

~~1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai; tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.~~

~~2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 của Luật Đất đai năm 2013 khi Nhà nước thu hồi đất.~~

~~3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.~~

**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.**

*(Ghi chú: Lấy theo đối tượng áp dụng của dự thảo Nghị định bồi thường)*

## **Điều 3. Nội dung phân cấp, phân công Ủy ban nhân dân quận - huyện**

**Ủy ban nhân dân thành phố phân cấp, phân công Ủy ban nhân dân quận - huyện thực hiện:**

~~**1. Thẩm định, phê duyệt giá bán, giá cho thuê, giá thuê mua căn hộ chung cư phục vụ tái định cư (kể cả nhà ở xã hội).**~~

**1. Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất thu hồi thẩm định, phê duyệt giá bán nhà ở tái định cư đối với trường hợp bố trí nhà ở tái định cư khác với nơi có đất thu hồi.**

*(Ghi chú: Xin ý kiến các đơn vị về việc phân cấp cho Ủy ban nhân dân quận - huyện nơi có đất thu hồi đất thực hiện việc thẩm định, phê duyệt giá bán nhà ở tái định cư).*

**2. Đối với các dự án đầu tư do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư **phải thu hồi đất** mà phải di chuyển cả cộng**

đồng dân cư, làm ảnh hưởng đến toàn bộ đời sống, kinh tế, xã hội, truyền thống văn hóa của cộng đồng và cần có chính sách đặc thù về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư **theo quy định tại Khoản 1 Điều 92 Luật Đất đai dự án thu hồi đất liên quan đến nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương** thì Ủy ban nhân dân quận, huyện - **thành phố Thủ Đức** báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân Thành phố xem xét, trình Hội đồng nhân dân Thành phố quyết định chính sách đặc thù về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phù hợp với từng dự án và điều kiện thực tế của địa phương.

a) ~~Căn cứ phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được Bộ, ngành phê duyệt, tổ chức lập, tổ chức thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với dự án thực hiện tại địa phương sau khi đã có ý kiến chấp thuận bằng văn bản của Bộ, ngành có dự án đầu tư;~~

b) ~~Chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với dự án thực hiện tại địa phương đã được phê duyệt;~~

c) ~~Báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố để quyết toán kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư với Bộ, ngành có dự án đầu tư sau khi thực hiện xong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất của dự án.~~

**Điều 4. Đơn vị, Tổ chức làm thực hiện** nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

**Đơn vị, Tổ chức làm thực hiện** nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gồm: **Tổ chức Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố**, Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án và ~~Tổ chức làm đơn vị, tổ chức khác có chức năng thực hiện~~ nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

## Chương II

### BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VỀ ĐẤT

**Điều 5. Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất** (*Thực hiện theo Điều 74 91 Luật Đất đai năm 2013- 2024*)

1. Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 95 của Luật Đất đai năm 2013 thì được bồi thường.

2. Việc bồi thường về đất được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân thành phố quyết định tại thời điểm có quyết định thu hồi đất cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp người có đất thu hồi được bồi thường bằng đất, bằng nhà ở mà có nhu cầu được bồi thường bằng tiền thì được bồi thường bằng tiền theo nguyện vọng đã đăng ký khi lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Đối với người có đất thu hồi nếu có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở thì được xem xét bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở.

3. Việc bồi thường, **hỗ trợ, tái định cư** khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, **minh bạch**, kịp thời và đúng quy định của pháp luật; vì **lợi ích chung, sự phát triển bền vững, văn minh và hiện đại của cộng đồng, của địa phương; quan tâm đến đối tượng chính sách xã hội, đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp.**

**Điều 6. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất cụ thể để tính bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất** (~~Thực hiện theo Điều 114 Luật Đất đai năm 2013; Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP; Điều 31, 32 Thông tư số 36/TT-BTNMT~~)

**Thực hiện theo Điều 160 Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ)**

Sau khi thành lập Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Ủy ban nhân dân quận/huyện được ủy quyền có trách nhiệm tổ chức khảo sát, điều tra hoặc thuê đơn vị tư vấn có chức năng thẩm định giá; tổ chức điều tra, khảo sát giá đất phổ biến trên thị trường để đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng các đơn vị liên quan xem xét, gửi Hội đồng Thẩm định giá đất thành phố để thẩm định và trình duyệt theo quy định.

(Ghi chú: Xin ý kiến các đơn vị và phòng Kinh tế đất bỏ luôn Điều này hay ghi thực hiện theo Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP)

**Điều 7. Bồi thường, hỗ trợ chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng** (~~Thực hiện theo Điều 76 107 Luật Đất đai năm 2013 2024; Điều 3 17 dự thảo Nghị định bồi thường Nghị định số 47/2014/NĐ-CP; Điều 3 Thông tư số 37/TT-BTNMT~~)

**1. Chi phí đầu tư vào đất còn lại là chi phí hợp lý mà người sử dụng đất đã đầu tư trực tiếp vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất nhưng đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất còn chưa thu hồi hết.**

~~4. 2. Trường hợp chi phí đầu tư vào đất còn lại không có hồ sơ, chứng từ chứng minh (nêu tại Điều a b Khoản 3 2 Điều 3 17 dự thảo Nghị định số 47/2014/NĐ-CP bồi thường) thì được bồi thường, hỗ trợ như sau:~~

a) Đối với đất nông nghiệp:

- Đất nông nghiệp trồng cây lâu năm: 50.000 đồng/m<sup>2</sup>.
- Đất nông nghiệp trồng cây hàng năm: 40.000 đồng/m<sup>2</sup>.

b) Đối với đất nuôi trồng thủy sản:

- Nuôi trồng chuyên canh: 50.000 đồng/m<sup>2</sup>.
- Nuôi trồng bán chuyên canh: 30.000 đồng/m<sup>2</sup>.

c) Đối với đất làm muối: 11.400 đồng/m<sup>2</sup>.

d) Đối với đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất: 25.000 đồng/m<sup>2</sup>.



đ) Đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở: 50.000 đồng/m<sup>2</sup>.

2. 3. Chi phí đầu tư vào đất còn lại của trường hợp có hồ sơ, chứng từ chứng minh sau khi đã xác định mà thấp hơn mức bồi thường theo Khoản 2 trên thì Ủy ban nhân dân quận - huyện, **thành phố Thủ Đức** xem xét hỗ trợ thêm cho bằng mức bồi thường, hỗ trợ theo Khoản 1 Điều này.

(Ghi chú: Đề xuất tính như Điều 7 Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND nhưng có điều chỉnh mức hỗ trợ cho phù hợp thực tế hiện nay. Xin ý kiến các đơn vị về mức hỗ trợ này.)

**Điều 8. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở** (Thực hiện theo Điều 79 98, Khoản 4 Điều 111 Luật Đất đai năm 2013 2024; ~~Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP; Điều 4 Thông tư số 37/TT-BTMNT-11 dự thảo Nghị định bồi thường~~)

1. ~~Phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở (nêu tại Điểm a và b Khoản 1 Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP) là không đủ điều kiện về diện tích đất ở để cấp phép xây dựng (bao gồm cả trường hợp cấp phép xây dựng có thời hạn) theo quy định.~~ 1. Hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế đang sử dụng đất ở, đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 95 của Luật Đất đai hoặc Điều 5 của dự thảo Nghị định bồi thường thì được bồi thường bằng đất ở hoặc bằng nhà ở hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi.

2. Hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất ở, đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất ở đủ điều kiện được bồi thường về đất thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại của thửa đất sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố về diện tích tối thiểu tại khoản 2 Điều 220 của Luật Đất đai mà hộ gia đình, cá nhân **không còn** đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi thì được bồi thường bằng đất ở hoặc bằng nhà ở tái định cư;

b) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại của thửa đất sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố về diện tích tối thiểu tại khoản 2 Điều 220 của Luật Đất đai mà hộ gia đình, cá nhân **còn** đất ở, nhà ở khác trên địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi thì được bồi thường bằng tiền hoặc bằng đất ở hoặc bằng đất khác nếu địa phương có điều kiện về quỹ đất.

2. Trường hợp trong hộ gia đình quy định tại Khoản 1 Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP mà trong hộ 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 một (01) thửa đất ở thu hồi mà diện tích đất ở được bồi thường không đủ để giao riêng cho từng hộ gia đình 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. Ủy ban nhân dân quận – huyện căn cứ tình hình thực tế để xem xét bán cho mỗi hộ đủ điều kiện tách hộ (hoặc có chung quyền sử dụng thửa đất ở):

a) Nếu dự án có quỹ căn hộ chung cư để bố trí tái định cư: Bố trí một (01) căn hộ chung cư tái định cư trong quỹ căn hộ chung cư tái định cư phục vụ dự án theo giá tái định cư được duyệt của dự án.

b) Nếu dự án chỉ tái định cư bằng nền đất: Bố trí một (01) nền đất trong quỹ nền đất tái định cư phục vụ dự án theo giá tái định cư được duyệt của dự án nhưng tổng diện tích đất ở bố trí không vượt quá diện tích đất ở bị thu hồi.

c) Các trường hợp quy định tại Điểm a, b Khoản này nếu có hoàn cảnh khó khăn thì được giải quyết trả chậm, trả góp theo quy định tại Khoản 4... Điều 36 ... Quy định này.

*(Lấy theo dự thảo Nghị định bồi thường và Khoản 4 Điều 111 Luật Đất đai, xin ý kiến việc có không chế việc bố trí căn hộ, nền đất trong trường hợp tổng diện tích đất ở bố trí vượt quá diện tích đất ở bị thu hồi)*

**Điều 9. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân** *(Thực hiện theo Điều 89 99 Luật Đất đai năm 2013 2024; Khoản 3, Khoản 5 Điều 7 Điều 13 dự thảo Nghị định số 47/2014/NĐ-CP bồi thường)*

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất do thực hiện chính sách đối với người có công với cách mạng đang trực tiếp sử dụng đất thì được bồi thường về đất. Việc bồi thường được thực hiện bằng việc cho thuê đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo thời hạn sử dụng đất còn lại. **1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 1 Điều 5 của dự thảo Nghị định bồi thường thì được bồi thường theo diện tích đã sử dụng bị thu hồi; loại đất tính bồi thường được áp dụng như đối với trường hợp đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài.**

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, có vi phạm pháp luật về đất đai nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 2 Điều 5 của dự thảo Nghị định bồi thường thì được bồi thường về đất theo diện tích đã sử dụng bị thu hồi; loại đất tính bồi thường được áp dụng như đối với trường hợp đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài.

**3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở do được giao không đúng thẩm quyền hoặc sử dụng đất do mua, nhận thanh lý, hóa giá, phân phối nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất không đúng quy định trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành, nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 3 Điều 5 của dự thảo Nghị định bồi thường thì việc bồi thường về đất thực hiện theo quy định như sau:**

**a) Đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì được bồi thường về đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 8 của dự thảo Nghị định bồi thường.**

**b) Đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được bồi thường về đất theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 8 của dự thảo Nghị định bồi thường.**

**c) Trường hợp đất được giao từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành, có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất thì được bồi thường về đất theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 8 của dự thảo Nghị định bồi thường.**

**4. Việc bồi thường về đất đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thuộc đất sử dụng có thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 99 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:**

**a) Trường hợp được bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng với loại đất thu hồi thì thời hạn sử dụng đất được bồi thường là thời hạn sử dụng còn lại của đất thu hồi. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tăng thời hạn sử dụng đất thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 172 Luật Đất đai và người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời hạn được tăng thêm so với thời hạn sử dụng đất còn lại của đất thu hồi.**

**b) Trường hợp bồi thường bằng tiền thì việc xác định theo quy định tại khoản 7 Điều này.**

**c) Trường hợp bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở thì thực hiện theo quy định tại Điều 4 của dự thảo Nghị định bồi thường.**

**5. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 2 Điều 99 của Luật Đất đai thì việc bồi thường được thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều này.**

**6. Trường hợp người sử dụng đất được bồi thường về đất theo quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai thì thực hiện như sau:**

**a) Việc bồi thường bằng đất được thực hiện đối với trường hợp thu hồi toàn bộ diện tích đất của dự án hoặc diện tích còn lại sau khi thu hồi không đủ điều kiện để dự án tiếp tục và được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều này.**

b) Trường hợp được bồi thường bằng tiền thì việc xác định số tiền bồi thường thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều này.

7. Trường hợp người đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thuộc đất sử dụng có thời hạn mà được bồi thường bằng tiền theo quy định tại Điều này thì được xác định như sau:

$G \times S$

$T_{bt} = \frac{G \times S}{T1} \times T2$

$T1$

*Trong đó:*

*T<sub>bt</sub>: Số tiền được bồi thường;*

*G: Giá đất cụ thể tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;*

*S: Diện tích đất thu hồi;*

*T1: Thời hạn sử dụng đất của dự án.*

*T2: Thời hạn sử dụng đất còn lại: bằng (=) thời hạn sử dụng đất của dự án trừ (-) thời hạn đã sử dụng đất tính đến thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.*

8. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất phi nông nghiệp khác có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài mà có đủ điều kiện được bồi thường theo quy định khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường theo loại đất thu hồi quy định tại khoản 4 Điều 171 Luật Đất đai.

*(Lấy theo Điều 13 của dự thảo Nghị định bồi thường)*

~~9. Đối với phần diện tích thu hồi còn lại của thửa đất nhưng không được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quyết định hỗ trợ khác đối với từng dự án cụ thể.~~

*(Ghi chú: Qua nghiên cứu nội dung quy định tại khoản 1, 2, 3 thì nhận thấy không có trường hợp “phần diện tích thu hồi còn lại của thửa đất nhưng không được bồi thường về đất”. Do đó, sẽ kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường làm rõ trong nội dung góp ý Dự thảo Nghị định.)*

2. 9. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 2014 mà có nguồn gốc do lấn, chiếm, khi Nhà nước thu hồi đất nếu không có chỗ ở nào khác trong địa bàn huyện-quận, thành phố Thủ Đức nơi có đất thu hồi thì được Nhà nước giao đất ở mới có thu tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở tái định cư. Giá đất ở tính thu tiền sử dụng đất, giá bán nhà ở tái định cư thực hiện theo quy định tại Khoản 3... Điều 36... Quy định này.

**Điều 10. Bồi thường, hỗ trợ đối với đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng dân gian tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc (Thực hiện theo Khoản 3 Điều 78 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013-2024; Điều 5 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP)**

1. Đất do cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng dân gian đang sử dụng ổn định, nếu là đất có nguồn gốc được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất thì không được bồi thường, nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại. **Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước cho phép hoạt động đang sử dụng đất mà không phải là đất do Nhà nước giao, cho thuê; không phải là đất nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau:**

2. Đất do cơ sở tôn giáo đang sử dụng có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng, được tặng, cho, hiến cúng của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và đủ điều kiện được xem xét công nhận quyền sử dụng đất thì tính bồi thường, hỗ trợ như sau:

a) Đối với phần diện tích đất có các công trình chính như chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh đường, tu viện, trụ sở phục vụ cho việc thờ cúng: Tính bồi thường theo giá của loại đất đủ điều kiện xem xét công nhận quyền sử dụng đất và được hỗ trợ thêm để tổng mức bồi thường cộng khoản hỗ trợ thêm bằng giá đất ở vị trí liền kề quy định tại chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án được duyệt.

b) Đối với phần diện tích của các công trình phụ trợ và các công trình có tính cảnh quan gắn liền với kiến trúc chính, trong cùng khuôn viên: Tính bồi thường theo giá của loại đất đủ điều kiện xem xét công nhận quyền sử dụng đất và được hỗ trợ thêm để tổng mức bồi thường cộng khoản hỗ trợ thêm bằng giá đất phi nông nghiệp không phải đất ở có vị trí liền kề quy định tại chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được duyệt.

c) Đối với phần diện tích đang sử dụng hợp pháp vào mục đích sản xuất nông nghiệp, sản xuất lâm nghiệp, sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, làm cơ sở hoạt động từ thiện: Tính bồi thường, hỗ trợ theo pháp lý và loại đất như của hộ gia đình, cá nhân.

3. Đất do cơ sở tín ngưỡng dân gian đang sử dụng có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng, được tặng, cho, hiến cúng của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và đủ điều kiện được xem xét công nhận quyền sử dụng đất thì tính bồi thường, hỗ trợ như sau:

a) Đối với phần diện tích đất có các công trình chính như đình, đền, miếu, am phục vụ cho việc thờ cúng:

- Nếu có nguồn gốc là đất ở: Tính bồi thường bằng giá đất ở để tính bồi thường có vị trí liền kề quy định tại chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án được duyệt; nếu không có giá đất ở vị trí liền kề thì tính theo giá đất ở tại vị trí của khu vực lân cận gần nhất.

- Nếu có nguồn gốc không phải là đất ở: Tính bồi thường theo giá của loại đất đủ điều kiện xem xét công nhận quyền sử dụng đất.

b) Đối với phần diện tích của các công trình phụ trợ và các công trình có tính cảnh quan gắn liền với kiến trúc chính, trong cùng khuôn viên: Tính bồi thường theo giá của loại đất đủ điều kiện xem xét công nhận quyền sử dụng đất.

c) Đối với phần diện tích đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, sản xuất lâm nghiệp, sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, làm cơ sở hoạt động từ thiện: Tính bồi thường, hỗ trợ theo pháp lý và loại đất như của hộ gia đình, cá nhân.

4. Đất do cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng dân gian đang sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng, được tặng, cho, hiến, cúng từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau hoặc không đủ điều kiện được xem xét công nhận quyền sử dụng đất thì không được bồi thường về đất nhưng được hỗ trợ theo pháp lý và loại đất trước khi chuyển nhượng, tặng, cho, hiến, cúng.

5. Số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất theo các Khoản 1, 2, 3, 4 Điều này được chi trả trực tiếp nếu là cơ sở tôn giáo hoặc chi trả cho tổ chức đại diện hợp pháp sau khi đã lấy ý kiến đồng thuận của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam quận - huyện, **thành phố Thủ Đức** nếu là cơ sở tín ngưỡng dân gian.

*(Ghi chú: Xin ý kiến các đơn vị và phòng Quản lý đất về các trường hợp đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng dân gian được cấp giấy)*

## **Điều 11. Hỗ trợ đối với trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất**

1. Đối với những trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định tại Điều 75 95 Luật Đất đai năm 2013-2024 và Điều 13 5 dự thảo **Nghị định bồi thường số 47/2014/NĐ-CP** thì căn cứ vào nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, lý do không đủ điều kiện, thời điểm đất đó được đưa vào sử dụng để xem xét hỗ trợ. ~~theo quy định sau:~~

1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và không vi phạm pháp luật đất đai nhưng không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Khoản 7 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì tính hỗ trợ như sau:

a) Đối với đất ở:

– Trường hợp sử dụng đất quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được hỗ trợ về đất bằng 100% đơn giá đất ở để tính bồi thường, diện tích để tính hỗ trợ là diện tích đất ở thực tế sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố; phần diện tích đất ở vượt hạn mức (nếu có) được hỗ trợ bằng 100% đơn giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án.

– Trường hợp sử dụng đất quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được hỗ trợ về đất bằng 100% đơn giá đất ở để tính bồi thường nhưng phải trừ nghĩa vụ tài chính theo mức thu quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 7 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, diện tích hỗ trợ là diện tích đất ở thực tế sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định; phần diện tích đất ở vượt hạn mức

(nếu có) được hỗ trợ bằng 100% giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án.

b) Đối với đất có công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp:

Trường hợp sử dụng đất quy định tại Điểm b Khoản 1 và Điểm b Khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được hỗ trợ về đất bằng 100% giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp để tính bồi thường theo chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án nhưng phải tính trừ nghĩa vụ tài chính theo quy định.

c) Đối với đất sử dụng ổn định thuộc nhóm đất nông nghiệp từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004:

– Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp theo quy định tại Điểm a, b Khoản 5 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được hỗ trợ về đất bằng 100% giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo chính sách được phê duyệt đối với phần diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá 30.000m<sup>2</sup>/hộ. Đối với phần diện tích vượt hạn mức chỉ được tính hỗ trợ chi phí đầu tư vào đất còn lại được xác định theo như quy định tại Khoản 2, 3, 4 Điều 3 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP, Điều 3 Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT và Điều 7 Quy định này.

– Trường hợp hộ gia đình, cá nhân tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp thì cũng được giải quyết hỗ trợ về đất nông nghiệp (loại đất nông nghiệp trước khi chuyển đổi mục đích sử dụng) với mức bằng 100% giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án nhưng không vượt quá 30.000m<sup>2</sup>/hộ. Đối với phần diện tích vượt hạn mức chỉ được tính hỗ trợ chi phí đầu tư vào đất còn lại được xác định theo như quy định tại Khoản 2, 3, 4 Điều 3 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP, Điều 3 Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT và Điều 7 Quy định này.

d) Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất có những loại giấy tờ quy định tại Khoản 54 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP thì được hỗ trợ theo quy định Điểm a, b, c Khoản này.

2. Hỗ trợ về đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất lấn, chiếm:

a) Đối với đất ở:

– Nếu sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993: Hỗ trợ bằng 40% đơn giá đất ở để tính bồi thường với diện tích hỗ trợ là diện tích đất ở thực tế sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố; phần diện tích đất ở vượt hạn mức (nếu có) được hỗ trợ theo chính sách hỗ trợ đất nông nghiệp quy định tại Điểm c Khoản này.

– Nếu sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004: Hỗ trợ về đất bằng 30% đơn giá đất ở để tính bồi thường với diện tích hỗ trợ là diện tích đất ở thực tế sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố; phần diện tích đất ở vượt hạn mức (nếu có) được hỗ trợ theo chính sách hỗ trợ đất nông nghiệp quy định tại Điểm c Khoản này.

b) Đối với đất sản xuất, kinh doanh thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân: Hỗ trợ theo chính sách hỗ trợ đất nông nghiệp quy định tại Điểm e Khoản này.

c) Đối với đất nông nghiệp:

– Nếu sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993: Hỗ trợ bằng 100% giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định; diện tích đất để tính hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế nhưng không vượt quá 30.000m<sup>2</sup>/hộ; phần diện tích đất còn lại (nếu có) không tính hỗ trợ.

– Nếu sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004: Hỗ trợ bằng 80% giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định; diện tích đất để tính hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế nhưng không quá 30.000m<sup>2</sup>/hộ; phần diện tích đất còn lại (nếu có) không tính hỗ trợ.

d) Các trường hợp lấn, chiếm đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau: Không tính bồi thường, hỗ trợ về đất.

**2. Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền; trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai; trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền mà thời điểm sử dụng đất là sau ngày 01 tháng 7 năm 2024 thì không được bồi thường, hỗ trợ về đất.**

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang theo quy định tại Khoản 4 2 Điều 22 12 **dự thảo Nghị định bồi thường số 43/2014/NĐ-CP** thì được hỗ trợ về đất bằng 100% giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được duyệt của dự án; diện tích đất để tính hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế nhưng không vượt quá 30.000m<sup>2</sup>/hộ. Đối với phần diện tích vượt hạn mức chỉ được tính hỗ trợ chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại Điều 76 139 Luật Đất đai năm 2013 2024, **Điều 3 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP, Điều 3 Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT và Điều 7 Quy định này.**

4. Trường hợp đất có nguồn gốc là sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng đã lấn, chiếm và tự chuyển mục đích sử dụng đất **thì không bồi thường về đất nhưng được hỗ trợ như sau:**

- Diện tích đất để tính hỗ trợ là diện tích đất, mặt nước có công trình, vật kiến trúc.

- Mức hỗ trợ:

Trường hợp sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2014: Tính hỗ trợ bằng 70% đơn giá đất ở để tính bồi thường có cùng vị trí.

Trường hợp sử dụng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau: Không tính hỗ trợ.

a) Trường hợp có nguồn gốc là rạch nhánh, len lỏi trong các khu dân cư, không thuộc danh mục quản lý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và việc san lấp không



~~làm ảnh hưởng đến việc tiêu thoát nước của khu vực thì tính hỗ trợ theo diện chiếm dụng đất ở, đất nông nghiệp theo thời điểm sử dụng đất theo quy định tại Điểm a và c Khoản 2 Điều này.~~

b) Các trường hợp khác:

~~– Nếu giải tỏa toàn bộ: Tính hỗ trợ với mức bằng 80% mức hỗ trợ theo Quy định tại Điểm a Khoản này.~~

~~– Nếu giải tỏa một phần: Tính hỗ trợ với mức bằng 50% mức hỗ trợ theo Quy định tại Điểm a Khoản này.~~

5. Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp phải xin phép theo quy định của pháp luật về đất đai mà chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép thì được tính bồi thường, hỗ trợ theo pháp lý sử dụng đất và loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng ~~nhưng không thấp hơn mức hỗ trợ của trường hợp lần, chiếm có cùng hiện trạng sử dụng.~~

6. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhà, đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại Điều 34... Quy định này hoặc bị giải tỏa nhiều lần, có hoàn cảnh khó khăn, không đủ điều kiện để tạo lập nơi ở mới thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện, **thành phố Thủ Đức** xem xét, đề xuất biện pháp hỗ trợ cụ thể trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

7. Xử lý đối với phần diện tích đất trong lộ giới; hành lang bảo vệ đê điều, sông, rạch và các công trình công cộng

a) Đối với phần diện tích đất nêu trên, nếu trước đây khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không được Nhà nước công nhận nhưng người sử dụng đất vẫn đang sử dụng phần diện tích đất này, thì khi Nhà nước thu hồi sẽ được tính bồi thường, hỗ trợ như sau:

- Nếu theo quy định hiện hành mà diện tích đất đó được công nhận vào mục đích sử dụng nào thì sẽ được xét bồi thường, hỗ trợ theo mục đích sử dụng tương ứng.

- Nếu đất có nguồn gốc do Nhà nước trực tiếp quản lý thì không tính bồi thường mà được hỗ trợ theo quy định tại Khoản 2, 3 ... Điều này.

b) Trường hợp nhà, đất thuộc hành lang bảo vệ đê điều, sông, rạch và các công trình công cộng mà trước đây thuộc sở hữu Nhà nước không bán hóa giá hoặc xét công nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở thì không xét bồi thường, hỗ trợ.

c) Trường hợp nhà, đất thuộc lộ giới mà trước đây thuộc sở hữu Nhà nước không bán hóa giá hoặc xét công nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở thì tính hỗ trợ theo Điểm b ... Khoản 3 ... Điều 26 ... Quy định này.

(Ghi chú: .....)

**Điều 12. Bồi thường, hỗ trợ trong 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 an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ (Thực hiện theo Khoản 2 Điều 10 điểm c khoản 1 Điều 18 Nghị định số 47/2024/NĐ-CP /2024/NĐ-CP).**

### 1. Đối với các công trình điện:

a) Diện tích đất ở và các loại đất khác trong cùng thửa với đất ở có đủ điều kiện được bồi thường thuộc diện Nhà nước không thu hồi đất mà không làm thay đổi mục đích sử dụng đất nhưng bị hạn chế khả năng sử dụng, thì chủ sử dụng đất được bồi thường, hỗ trợ (một lần) về đất như sau:

- Đối với khoảng trụ mà nhà, công trình chỉ được phép xây dựng cao đến 11m: Tính bồi thường, hỗ trợ bằng 80% đơn giá bồi thường về đất cùng loại.

- Đối với khoảng trụ mà nhà, công trình chỉ được phép xây dựng cao đến 12m: Tính bồi thường, hỗ trợ bằng 70% đơn giá bồi thường về đất cùng loại.

*(Ghi chú: Xin ý kiến các đơn vị về mức hỗ trợ trên vì đất không bị thu hồi, chỉ giảm giá trị sử dụng).*

b) Đối với các trường hợp đất ở và các loại đất khác trong cùng thửa với đất ở không đủ điều kiện được bồi thường thì được xem xét hỗ trợ bằng 30% so với trường hợp đủ điều kiện.

c) Đối với đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản thì chủ sử dụng đất được hỗ trợ bằng 30% mức bồi thường, hỗ trợ của trường hợp thu hồi đất có cùng loại đất, pháp lý sử dụng đất theo chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được duyệt của dự án.

2. Đối với các công trình khác: Ủy ban nhân dân thành phố sẽ có quy định riêng sau khi có ý kiến hướng dẫn của các Bộ - ngành có liên quan.

**Điều 13. Xử lý một số trường hợp đặc biệt có diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ quyền sử dụng đất** *(Thực hiện theo Điều 12 Điều 6 Nghị định số 47/2024/NĐ-CP /2024/NĐ-CP)*

~~1. Đối với trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 12 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP thì không được bồi thường về đất nhưng được xét hỗ trợ theo thời điểm sử dụng đất theo Khoản 2 Điều 11 Quy định này.~~

**1. Trường hợp có sự chênh lệch diện tích đất mà số liệu đo đạc thực tế lớn hơn số liệu ghi trên Giấy chứng nhận hoặc giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì diện tích bồi thường được xác định theo số liệu đo đạc thực tế.**

~~2. Trường hợp diện tích đo đạc thực tế nhỏ hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất do sạt lở, việc sạt lở được Ủy ban nhân dân phường - xã - thị trấn xác nhận là bởi các yếu tố tự nhiên gây ra và xảy ra sau thời điểm kế hoạch sử dụng đất hàng năm được duyệt thì phần diện tích chênh lệch giữa diện tích đo đạc thực tế và diện tích ghi trên giấy tờ được tính hỗ trợ. Mức hỗ trợ bằng 100% đơn giá đất để tính bồi thường tương ứng với mục đích sử dụng của đất bị thu hồi quy định trong chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án được duyệt.~~

**2. Nếu diện tích đo đạc thực tế nhỏ hơn diện tích ghi trên Giấy chứng nhận hoặc giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai thì bồi thường về đất theo diện tích đo đạc thực tế theo quy định tại khoản 6 Điều 135 Luật Đất đai.**

**Trường hợp đã hoàn thành việc đo đạc thực tế phục vụ cho việc thu hồi đất mà sau đó do thiên tai, sạt lở, sụt lún dẫn đến tại thời điểm lập phương án diện tích của thửa đất đã đo đạc bị thay đổi thì sử dụng số liệu đã đo đạc để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.**

**Điều 14. Bồi thường về đất đối với những người đang đồng quyền sử dụng đất** (*Thực hiện theo Khoản 2 Điều 25 khoản 4 Điều 25 Nghị định số 47/2024/NĐ-CP /2024/NĐ-CP*)

Việc phân chia tiền bồi thường về đất cho các đối tượng đồng quyền sử dụng đất không thể phân chia hoặc chưa phân chia do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tự thỏa thuận.

Trường hợp không thỏa thuận được thì các bên tự giải quyết theo quy định của pháp luật dân sự. Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án có trách nhiệm xác định số tiền bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích đồng quyền sử dụng và thực hiện theo Điều 42 Quy định này.

**Điều 15. Hỗ trợ cho các tổ chức sử dụng đất trong phạm vi lộ giới đã công bố nay có Quyết định thu hồi để thực hiện dự án**

1. Tổ chức sử dụng đất có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng hợp pháp, hợp lệ bằng tiền không có nguồn gốc từ Ngân sách Nhà nước, đất nằm trong lộ giới, không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (tại thời điểm nhận chuyển nhượng) thì được hỗ trợ theo loại đất, pháp lý sử dụng đất khi nhận chuyển nhượng và đơn giá bồi thường, hỗ trợ quy định trong chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được duyệt của dự án.

2. Việc hỗ trợ trên chỉ áp dụng đối với tổ chức sử dụng đất có đủ các điều kiện sau:

a) Trong quyết định thu hồi, giao (cho thuê) đất cho tổ chức sử dụng đất không quy định cụ thể việc bàn giao phần diện tích này cho Nhà nước;

b) Không có cam kết bàn giao lại không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ phần đất trong lộ giới cho Nhà nước khi thực hiện quy hoạch;

c) Không đưa giá trị nhận chuyển nhượng phần diện tích này hoặc diện tích này vào để được tính khấu trừ khi thực hiện nghĩa vụ tài chính;

d) Không hạch toán vào chi phí đầu tư dự án giá trị nhận chuyển nhượng phần diện tích này.

3. Trường hợp đặc biệt, Ủy ban nhân dân quận - huyện báo cáo, đề xuất biện pháp hỗ trợ cụ thể trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định việc hỗ trợ.

**Điều 16. Về bồi thường, hỗ trợ đối với phần đất còn lại ngoài ranh thu hồi của dự án có diện tích nhỏ** (*khoản 7 Điều 91 Luật Đất đai năm 2024*)

1. Trường hợp sau khi Nhà nước thu hồi, diện tích đất ở còn lại của người sử dụng đất không đủ điều kiện về diện tích đất ở tối thiểu để cấp giấy phép xây dựng theo quy định hoặc **Phần diện tích còn lại này có hình thù đặc biệt hoặc không phù hợp quy hoạch sử dụng đất vào mục đích đất ở**; diện tích đất nông nghiệp còn lại nhỏ hơn quy định của thành phố về hạn mức tách thửa không thể tiếp tục sản xuất

nông nghiệp hoặc không đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất, nếu người bị thu hồi đất có yêu cầu Nhà nước thu hồi phần diện tích đất còn lại thì Ủy ban nhân dân quận - huyện thực hiện việc thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ phần diện tích này theo chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được duyệt của dự án đang triển khai thực hiện, đồng thời chịu trách nhiệm quản lý quỹ đất này theo quy định. Chi phí bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích này được tính trong kinh phí bồi thường của dự án. *(vì diện tích đất còn lại có hình thù đặc biệt không phù hợp để xây dựng nhà ở; không phù hợp quy hoạch sử dụng đất vào mục đích đất ở thì cũng không thể xây dựng nhà ở vì có thể bị thu hồi bởi dự án khác).*

2. Sau khi hoàn tất công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất của dự án, Ủy ban nhân dân quận - huyện chịu trách nhiệm tổng hợp, báo cáo toàn bộ quỹ đất dôi dư này cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố để tiếp quản, đề xuất hướng xử lý theo quy định.

### **Chương III**

#### **BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VỀ TÀI SẢN**

**Điều 17. Nguyên tắc bồi thường thiệt hại về tài sản khi Nhà nước thu hồi đất** *(Thực hiện theo Điều 88, 89-102, 103 Luật Đất đai năm 2013 2024)*

Khi Nhà nước thu hồi đất mà chủ sở hữu tài sản hợp pháp gắn liền với đất bị thiệt hại về tài sản thì được bồi thường.

**Điều 18. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường tài sản gắn liền với đất** *(Thực hiện theo Điều 92-105 Luật Đất đai năm 2013 2024)*

~~1. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp thu hồi đất quy định tại các Điểm a, b, d, đ, e, i Khoản 1 Điều 64 và các Điểm b, d Khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai năm 2013.~~

~~2. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập từ sau Thông báo thu hồi đất.~~

~~3. Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình xây dựng khác không còn sử dụng.~~

**1. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp thu hồi đất quy định tại các khoản 1, 2, 4, 5 và 8 Điều 81, điểm b và điểm c khoản 1 Điều 82 của Luật này.**

**2. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập trong thời hạn hiệu lực của thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật này.**

**3. Tài sản gắn liền với đất là phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn theo pháp luật về xây dựng mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn.**

**Chủ sở hữu tài sản quy định tại khoản này được hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời.**

**4. Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình xây dựng khác mà chủ sở hữu công trình xác định không còn nhu cầu sử dụng trước thời điểm có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền.**

**Điều 19. Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất (Thực hiện theo Khoản 4 Điều 9 Điều 14 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP /2024/NĐ-CP, Điều 102 Luật Đất đai năm 2024).**

1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi Nhà nước thu hồi đất phải tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó ~~được bồi thường bằng suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng ban hành~~ **được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng.**

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

- Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt phải phá dỡ một phần, ranh giải tỏa ở giữa hai cột chịu lực thì được tính bồi thường, hỗ trợ phần vật kiến trúc từ ranh giải tỏa vào đến cột chịu lực còn lại gần nhất của công trình kiến trúc phải phá dỡ.

- Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt có thể tháo rời và di chuyển đến chỗ mới để lắp đặt lại thì chỉ bồi thường các chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và chi phí hao hụt trong quá trình tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt.

- Diện tích nhà, công trình phục vụ sinh hoạt để tính bồi thường, hỗ trợ là phần cấu trúc chính của căn nhà, công trình, không tính phần diện tích coi nới bằng vật liệu tạm.

- Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt có giấy phép xây dựng nhưng xây dựng không đúng nội dung trong giấy phép thì:

+ Phần diện tích xây dựng đúng giấy phép xây dựng được bồi thường bằng 100% giá trị xây dựng ~~theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng ban hành~~. **mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng.**

+ Phần diện tích xây dựng sai giấy phép: Hỗ trợ theo quy định tại Khoản 2 Điều 20 của Quy định này.

- Trường hợp nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt bị phá dỡ một phần nhưng vẫn tồn tại và sử dụng được phần còn lại thì ngoài chi phí bồi thường còn được hỗ trợ thêm chi phí để sửa chữa, hoàn thiện với mức bằng 60% ~~suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng ban hành~~ **giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng.** (theo đơn giá áp dụng cho công trình bị phá dỡ) nhân (x) với diện tích mặt đứng tại ranh giải tỏa của công trình.

**Chủ sở hữu nhà ở, công trình được sử dụng các nguyên vật liệu còn lại của nhà ở, công trình.**

2. Đối với nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều này, khi Nhà nước thu hồi đất mà bị tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì được bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 9 ~~14~~ Nghị định số 47/2014/~~NĐ-CP~~. /2024/~~NĐ-CP~~.

3. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội gắn liền với đất đang sử dụng không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này thì mức bồi thường tính bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

**Điều 20. Bồi thường, hỗ trợ nhà ở, công trình và vật kiến trúc khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của các hộ gia đình, cá nhân**

1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ: Tính bồi thường bằng 100% ~~giá trị xây dựng theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng ban hành~~ **giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng.**

2. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân không có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ:

a) Trường hợp xây dựng trước ~~ngày 01 tháng 7 năm 2006~~ **ngày 01 tháng 7 năm 2015** trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất ở và tại thời điểm xây dựng chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố hoặc phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố; không vi phạm hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật đã được cấm mốc: Tính bồi thường bằng 100% giá trị xây dựng theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng ban hành.

b) Trường hợp xây dựng trước ~~ngày 01 tháng 7 năm 2006~~ **ngày 01 tháng 7 năm 2015** trên đất không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở và tại thời điểm xây dựng chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố hoặc xây dựng phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố, không vi phạm hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật đã được cấm mốc:

- Nếu xây dựng trên đất được hỗ trợ về đất theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 11 Quy định này: Hỗ trợ bằng 80% giá trị xây dựng theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng ban hành.

- Nếu xây dựng trên đất được hỗ trợ về đất theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 11 Quy định này, xây dựng trên đất nông nghiệp hoặc xây dựng trên kênh, sông, rạch (kể cả xây dựng một phần trên đất, một phần trên rạch) thì tính hỗ trợ theo thời điểm xây dựng như sau:

+ Xây dựng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 (*ngày 01 tháng 7 năm 2004*): Hỗ trợ bằng 70% giá trị xây dựng theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng ban hành.

+ Xây dựng trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 (*ngày 01 tháng 7 năm 2004*) đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 (*ngày 01 tháng 7 năm 2015*):

Hỗ trợ bằng 50% giá trị xây dựng theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng ban hành.

+ Xây dựng trong khoảng thời gian từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2006: Hỗ trợ bằng 30% giá trị xây dựng theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng ban hành.

c) Trường hợp xây dựng trước ~~ngày 01 tháng 7 năm 2006~~ **ngày 01 tháng 7 năm 2015** nhưng tại thời điểm xây dựng đã vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố hoặc vi phạm hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật đã được cắm mốc thì tính hỗ trợ bằng 50% mức bồi thường, hỗ trợ của trường hợp không vi phạm tương ứng tại Điểm a, b Khoản này.

d) Trường hợp xây dựng từ ~~ngày 01 tháng 7 năm 2006~~ **ngày 01 tháng 7 năm 2015** trở về sau: Không được bồi thường, không được hỗ trợ; người có công trình xây dựng trái phép phải tự tháo dỡ hoặc phải chịu chi phí khi cơ quan chức năng của Nhà nước thực hiện phá dỡ.

### 3. Đối với nhà ở, công trình cấp phép tạm: (Chờ KL của BCĐBTHTTĐC)

a) Nhà ở, công trình khác của hộ gia đình, cá nhân xây dựng được cấp phép xây dựng tạm theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 8 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 68/2010/QĐ-UBND ngày 14 tháng 9 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố về giấy phép xây dựng tạm và Chủ đầu tư phải cam kết và thực hiện tháo dỡ không điều kiện nhà ở, công trình xây dựng khi Nhà nước triển khai thực hiện quy hoạch, có thời hạn trong kỳ quy hoạch, nhưng khi chưa hết thời hạn quy hoạch mà thu hồi đất để thực hiện Dự án thì được hỗ trợ theo quy định sau:

- Đối với nhà được cấp giấy phép xây dựng tạm trên nền đất cũ (như hiện trạng cũ) hoặc đất có mục đích sử dụng là đất ở (đã được công nhận trước đó) thì hỗ trợ bằng 80% giá trị xây dựng theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng ban hành.

- Trường hợp, trong giấy phép xây dựng hoặc quy hoạch sử dụng đất không có thời hạn thực hiện quy hoạch thì được hỗ trợ bằng 80% giá trị xây dựng theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng ban hành.

- Đối với nhà được cấp giấy phép xây dựng tạm trên các loại đất khác thì hỗ trợ bằng 60% giá trị xây dựng theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng ban hành.

b) Trường hợp xây dựng tạm theo Điều 2, 3 của Quyết định số 21/2013/QĐ-UBND ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định chi tiết một số nội dung về cấp phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh thì xử lý về hỗ trợ đối với nhà ở và công trình xây dựng theo quy định của Quyết định số 21/2013/QĐ-UBND.

c) Trường hợp xây dựng có thời hạn theo Điều 2 của Quyết định số 27/2014/QĐ-UBND ngày 04 tháng 8 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh thì xử lý về hỗ trợ đối với nhà ở và công trình xây dựng theo quy định của Quyết định số 27/2014/QĐ-UBND.

d) Trường hợp xây dựng có thời hạn theo Điều 2, 3 của Quyết định số 26/2017/QĐ-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh thì xử lý về hỗ trợ đối với nhà ở và công trình xây dựng theo quy định của Quyết định số 26/2017/QĐ-UBND.

4. Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thương mại, dịch vụ, sản xuất phi nông nghiệp được hỗ trợ theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 11 Quy định này mà có nhà xưởng, công trình, vật kiến trúc phục vụ cho mục đích kinh doanh thì bồi thường, hỗ trợ nhà xưởng theo quy định tại Điều 21 Quy định này.

5. Nhà ở, công trình xây dựng khác theo quy định tại Khoản 1, 2, 3 Điều này sau khi kiểm đếm và xác nhận diện tích, hiện trạng sử dụng hoặc đã chi trả tiền thì chủ sử dụng tự tháo dỡ, bàn giao mặt bằng trống và được sử dụng toàn bộ vật liệu bị phá dỡ. Trường hợp chủ sử dụng không tự tổ chức tháo dỡ, bàn giao mặt bằng trống thì Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án tổ chức tháo dỡ theo quy định và thu hồi vật liệu bị phá dỡ (nếu có) để thanh lý thu tiền nộp vào Ngân sách Nhà nước.

6. Đối với nhà ở, công trình và vật kiến trúc khác sau khi đã chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ theo quy định thì chủ sử dụng tự tháo dỡ, bàn giao mặt bằng trống và được sử dụng toàn bộ vật liệu bị phá dỡ. Trường hợp chủ sử dụng không tự tổ chức tháo dỡ, bàn giao mặt bằng trống thì Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án tổ chức tháo dỡ theo quy định và thu hồi vật liệu bị phá dỡ (nếu có) để xử lý bán nộp ngân sách.

Riêng đối với nhà chung cư, nhà tập thể nhiều hộ, nhiều tầng thì sau khi đã chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ theo quy định; giao Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án tổ chức tháo dỡ theo quy định và thu hồi vật liệu bị phá dỡ (nếu có) để xử lý bán nộp ngân sách đối với các dự án đầu tư bằng nguồn vốn Ngân sách Nhà nước.

### **Điều 21. Bồi thường, hỗ trợ nhà, công trình và vật kiến trúc của các cơ quan, đơn vị Nhà nước và tổ chức khác đang sử dụng**

1. Nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc khác của các tổ chức xây dựng hợp pháp hoặc có giấy tờ hợp lệ:

a) Trường hợp nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc khác khi bị thu hồi có thể tháo dỡ và di chuyển lắp đặt lại thì bồi thường 100% chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và chi phí hao hụt trong quá trình tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt do Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án xác định trên cơ sở dự toán được lập theo quy định do tổ chức bị ảnh hưởng đề nghị; nếu tổ chức bị ảnh hưởng không đề nghị thì Hội đồng Bồi thường bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án lập hoặc thuê đơn vị tư vấn lập.

b) Trường hợp nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc khác khi bị thu hồi không thể tháo dỡ, di chuyển và lắp đặt lại thì tính bồi thường, hỗ trợ như sau:

- Trường hợp di dời toàn bộ thì tính bồi thường như sau:

$$T_{bt} = CLCL \times S_{xd} \times G_{xd}$$

T<sub>bt</sub>: Tiền bồi thường.



CLCL: Chất lượng còn lại của nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc bị thu hồi được xác định bằng tỷ lệ phần trăm (%). Trường hợp chất lượng còn lại thấp hơn 60% thì được hỗ trợ thêm để tổng mức bồi thường, hỗ trợ bằng 60% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình đang sử dụng.

Sxd: Diện tích sàn xây dựng của nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc bị thu hồi không thể tháo dỡ, di chuyển và lắp đặt lại.

Gxd: đơn giá xây dựng mới theo ~~suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng ban hành~~ **giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng;**

- Nhà, xưởng, công trình chỉ phá dỡ một phần, mà phần còn lại không còn sử dụng được thì tính bồi thường cho toàn bộ nhà, xưởng, công trình; nhà, xưởng, công trình chỉ phá dỡ một phần nhưng còn sử dụng lại được thì tính bồi thường phần giá trị nhà, xưởng, công trình bị phá dỡ theo quy định nêu trên và được hỗ trợ thêm chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của nhà, xưởng, công trình trước khi bị tháo dỡ. Mức chi phí hỗ trợ thêm này do Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án xác định trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện quyết định, nhưng tổng mức bồi thường và hỗ trợ thêm không quá 100% giá trị xây dựng mới của phần nhà, xưởng, công trình bị phá dỡ.

c) Đối với nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc khác của doanh nghiệp Nhà nước đã cổ phần hóa thì được tính bồi thường, hỗ trợ như sau:

- Trường hợp có thể di dời được thì tính bồi thường theo quy định tại Điểm a Khoản này.

- Trường hợp không thể di dời được thì tính bồi thường, hỗ trợ như sau:

+ Nếu mức thiệt hại thực tế của nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc được tính bồi thường theo quy định tại Điểm b Khoản này nhỏ hơn giá trị tài sản đã đưa vào giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa thì tính bồi thường theo giá trị tài sản đã đưa vào giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa.

+ Nếu mức thiệt hại thực tế của nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc được tính bồi thường theo quy định tại Điểm b Khoản này lớn hơn giá trị tài sản đã đưa vào giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa thì tính bồi thường theo Điểm b Khoản này.

2. Nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc khác của các tổ chức xây dựng không có giấy tờ hợp lệ:

a) Trường hợp khi xây dựng phù hợp quy hoạch chi tiết (nếu tại thời điểm xây dựng mà chưa có quy hoạch chi tiết thì căn cứ quy hoạch chung), kế hoạch sử dụng đất, không vi phạm hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật và xây dựng trước ~~ngày 01 tháng 7 năm 2004~~ **ngày 01 tháng 7 năm 2014:**

- Nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc khác khi bị thu hồi có thể tháo dỡ và di chuyển lắp đặt lại thì hỗ trợ bằng 80% chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và hao hụt trong quá trình tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt do Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án xác định trên cơ sở dự toán được lập theo quy định do tổ chức bị ảnh hưởng đề nghị.

- Nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc khác khi bị thu hồi không thể tháo dỡ và di chuyển lắp đặt lại thì tính hỗ trợ bằng 80% của mức bồi thường, hỗ trợ quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này.

b) Trường hợp khi xây dựng vi phạm quy hoạch chi tiết (nếu tại thời điểm xây dựng mà chưa có quy hoạch chi tiết thì căn cứ quy hoạch chung), kế hoạch sử dụng đất, vi phạm hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật và xây dựng trước ngày ~~01 tháng 7 năm 2004~~ **ngày 01 tháng 7 năm 2014**:

- Nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc khác khi bị thu hồi có thể tháo dỡ và di chuyển lắp đặt lại thì hỗ trợ bằng 60% chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và hao hụt trong quá trình tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt do Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án xác định trên cơ sở dự toán được lập theo quy định do tổ chức bị ảnh hưởng đề nghị.

- Nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc khác khi bị thu hồi không thể tháo dỡ và di chuyển lắp đặt lại thì tính hỗ trợ bằng 40% của mức bồi thường, hỗ trợ quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này.

c) Trường hợp nhà, xưởng, công trình, vật kiến trúc khác khi xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thông báo không được phép xây dựng hoặc xây dựng từ ngày ~~01 tháng 7 năm 2004~~ **ngày 01 tháng 7 năm 2014** trở về sau thì không được bồi thường, không được hỗ trợ, tổ chức có công trình xây dựng trái phép đó buộc phải tự tháo dỡ và tự chịu chi phí phá dỡ trong trường hợp cơ quan có thẩm quyền thực hiện phá dỡ.

3. Căn cứ các quy định tại Khoản 1, 2 Điều này, Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án xác định chi phí bồi thường, hỗ trợ khi di dời như sau:

a) Đối với các loại tài sản có trong ~~suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng ban hành~~ **giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng** để tính bồi thường, hỗ trợ: Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án tổ chức kiểm kê, điều tra hiện trạng, tính chất pháp lý, xác định khối lượng tài sản bị thiệt hại hoặc phải di dời và chi phí bồi thường, hỗ trợ về tài sản theo chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án theo quy định.

b) Đối với các loại tài sản mang tính chất chuyên ngành không có trong ~~suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng ban hành~~ **giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng**: Giao Sở Xây dựng chịu trách nhiệm hướng dẫn thực hiện.

4. Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án chịu trách nhiệm xác định giá trị vật tư thu hồi đối với nhà, xưởng, vật kiến trúc khác và khấu trừ ngay trong hồ sơ dự toán chi phí bồi thường, hỗ trợ cho tổ chức bị di dời; tổ chức bị di dời được sử dụng lại toàn bộ vật tư, thiết bị sau khi đã khấu trừ giá trị thu hồi vào dự toán chi phí bồi thường, hỗ trợ; trường hợp tổ chức bị di dời từ chối, không yêu cầu sử dụng lại toàn bộ vật tư thu hồi thì không khấu trừ, Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án chịu trách nhiệm tổ chức thu hồi vật tư và thanh lý nộp vào Ngân sách Nhà nước theo quy định.

5. Trụ sở cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp, trường học, trạm y tế thuộc sở hữu Nhà nước:

a) Trường hợp chỉ bị thu hồi một phần diện tích đất và phá dỡ một phần công trình kiến trúc, giao Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án lập dự toán chi phí phá dỡ và xây dựng lại mới tương ứng với hiện trạng kết cấu xây dựng cũ hoặc chi trả bằng tiền để tổ chức bị ảnh hưởng tự xây dựng lại tương ứng với hiện trạng kết cấu xây dựng cũ bị phá dỡ.

Trường hợp chi phí phá dỡ và xây dựng lại mới tương đương với chi phí bồi thường, hỗ trợ theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng ban hành thì tính bồi thường, hỗ trợ theo quy định và chi trả bằng tiền để tổ chức bị ảnh hưởng tự xây dựng lại tương ứng với hiện trạng kết cấu xây dựng cũ bị phá dỡ.

b) Trường hợp phải di dời toàn bộ thì tính bồi thường, hỗ trợ theo quy định và nộp vào tài khoản tạm giữ của Sở Tài chính tại Kho bạc Nhà nước thành phố đối với các đơn vị do thành phố quản lý (đối với các đơn vị do Trung ương quản lý thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Tài chính); đơn vị lập Dự án đầu tư xây dựng, nâng cấp, cải tạo nơi làm việc mới được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì được sử dụng số tiền bồi thường nhà, công trình xây dựng để thực hiện Dự án đầu tư nhưng không vượt quá số tiền bồi thường, hỗ trợ nhà, công trình xây dựng theo quy định; số tiền còn lại (nếu có) được nộp vào Ngân sách Nhà nước theo quy định của Luật Ngân sách Nhà nước.

6. Đối với các công trình văn hóa, di tích lịch sử, nhà thờ, đình, chùa và các cơ sở tôn giáo thuộc Thành phố hoặc Trung ương quản lý phải di dời theo quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố, Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án lập phương án bồi thường, hỗ trợ di dời báo cáo, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt. Trường hợp có vướng mắc thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện báo cáo, đề xuất trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

7. Trường hợp cơ quan, đơn vị và tổ chức khác đang sử dụng nhà, công trình có nguồn gốc thuộc sở hữu Nhà nước cho thuê lại thì tự giải quyết chấm dứt Hợp đồng với bên thuê, chỉ xem xét, giải quyết việc hỗ trợ giá trị vật kiến trúc và tài sản khác trên đất (nếu có cơ sở) cho cơ quan, đơn vị và tổ chức khác được Nhà nước cho thuê nhà, công trình.

8. Toàn bộ số tiền bồi thường, hỗ trợ về nhà, xưởng, công trình xây dựng khác được chi trả trực tiếp cho đơn vị (trừ các trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 5 Điều này) để đầu tư tại cơ sở mới theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

**Điều 22. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi** (Thực hiện theo Điều 90 khoản 6 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013 2024)

1. Giá trị cây trồng, hoa màu các loại để tính bồi thường theo quy định tại Khoản 4 6 Điều 90 103 Luật Đất đai năm 2013 2024 được tính theo Biểu giá cây trồng, hoa màu do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành.

2. ~~Mức bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại do di chuyển gây ra theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 90 Luật Đất đai năm 2013 tối đa không vượt quá 30% tổng giá trị bồi thường đối với vật nuôi.~~

**Điều 23. Bồi thường, hỗ trợ chi phí di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất**  
(Thực hiện theo Điều 91 104 Luật Đất đai năm 2013 2024; Điều 23 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP .../2024/NĐ-CP)

1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển tài sản thì được Nhà nước bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt; trường hợp phải di chuyển hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất còn được bồi thường đối với thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt.

(Ghi chú: Theo đúng nội dung Khoản 1 Điều 104 Luật Đất đai năm 2024).

2. Mức bồi thường cụ thể như sau:

a) Đối với nhà, công trình xây dựng dạng lắp ghép của hộ gia đình, cá nhân thì được bồi thường chi phí tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt, chi phí hao hụt trong quá trình tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt bằng 30% ~~đơn~~ giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương **theo quy định của pháp luật có liên quan**.

(Ghi chú: xin ý kiến về mức bồi thường 30%; theo Luật Đất đai năm 2024 không quy định thì chỉ quy định bồi thường đối với thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất).

b) Tổ chức, cá nhân 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 chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt lại hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất; Chủ đầu tư hoặc **Đơn vị**, tổ chức ~~làm~~ **thực hiện** nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ~~và thu hồi đất~~ lập dự toán hoặc thuê đơn vị tư vấn lập dự toán chi phí di dời, lắp đặt, xây dựng lại và trình Chủ tịch Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án phê duyệt để làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ; Chi phí thuê tư vấn được tính vào ~~kinh phí phục vụ công tác bồi thường của Dự án (kinh phí 2%)~~ **chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư**

3. Đối với nhà, công trình xây dựng không thuộc đối tượng quy định tại Điểm a, Khoản 2 Điều này khi di chuyển khỏi chỗ ở cũ đến chỗ ở mới thì được hỗ trợ chi phí di chuyển tài sản như sau:

a) Đối với hộ gia đình, cá nhân di chuyển chỗ ở cũ đến chỗ ở mới hoặc phải tháo dỡ toàn bộ nhà ở thì được hỗ trợ 10.000.000 đồng/hộ. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có các loại giấy tờ chứng minh được chuyển đến cư trú tại các tỉnh, thành phố khác thì được hỗ trợ 20.000.000 đồng/hộ.

b) Hộ gia đình, cá nhân đang thuê nhà ở không phải là nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ chi phí di chuyển tài sản. Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện căn cứ vào tình hình thực tế để quyết định mức hỗ trợ cho phù hợp, nhưng không quá 6.000.000 đồng/căn hộ hoặc phòng cho thuê.

(Ghi chú: xin ý kiến về mức hỗ trợ; đối với các trường hợp thuộc điểm b, xin ý kiến việc triển khai thực hiện có vướng mắc hay không? Có nên quy định cụ thể điều kiện để được hỗ trợ là chủ nhà phải có thực hiện nghĩa vụ thuế với Nhà nước hay không?)

4. Người bị thu hồi đất ở đủ điều kiện bố trí tái định cư hoặc trường hợp giải tỏa một phần nhưng phải tháo dỡ toàn bộ nhà, trong thời gian chờ (bố trí vào khu tái định cư hoặc xây dựng nhà ở mới) được bố trí vào nhà ở tạm hoặc hỗ trợ tiền thuê nhà ở và được hỗ trợ thêm 01 lần chi phí di chuyển khi được bố trí tái định cư.

Thời gian và mức hỗ trợ cụ thể tiền thuê nhà ở thực hiện theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố trên cơ sở đề xuất của Sở Tài chính.

#### 5. Đối với gia đình chính sách:

Hộ gia đình chính sách có Giấy chứng nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở thì còn được hỗ trợ thêm như sau:

a) Bà Mẹ Việt Nam Anh hùng, Anh hùng Lực lượng Vũ trang nhân dân, Anh hùng Lao động: 10.000.000 đồng/hộ;

b) Thương binh, gia đình liệt sĩ (cha mẹ, vợ, chồng, con là liệt sĩ): 8.000.000 đồng/hộ;

c) Gia đình có công với cách mạng, gia đình cách mạng lão thành, gia đình cán bộ hưu trí và các đối tượng đang hưởng trợ cấp xã hội thường xuyên khác: 6.000.000 đồng/hộ;

d) Trường hợp trong một hộ gia đình có nhiều đối tượng chính sách được hưởng như nêu trên thì chỉ tính một mức hỗ trợ của đối tượng có mức hỗ trợ cao nhất.

*(Ghi chú: Xin ý kiến về mức hỗ trợ)*

#### **Điều 24. Bồi thường về di chuyển mồ mả** (Thực hiện theo Điều 18 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP)

1. Ủy ban nhân dân quận - huyện căn cứ vào quy hoạch tại địa phương để bố trí địa điểm an táng theo quy định. Thân nhân của người có mộ phải di dời (sau đây gọi tắt là thân nhân người có mộ) di chuyển mồ mả về khu đất do Nhà nước bố trí còn được bồi thường, hỗ trợ chi phí đào, bốc, di chuyển, xây dựng mới và các chi phí hợp lý khác có liên quan trực tiếp theo quy định sau:

a) Chi phí đào, bốc, di chuyển mồ mả:

- Mộ đất: 5.000.000 đồng/mộ;

- Mộ xây thường, đá ong: 6.000.000 đồng/mộ;

- Mộ xây bán kiên cố: 8.000.000 đồng/mộ;

- Mộ xây kiên cố: 10.000.000 đồng/mộ;

- Mộ cốt cải táng: 4.000.000 đồng/mộ;

- Đối với mộ đặc biệt kiên cố hoặc có kiến trúc phức tạp và trường hợp có xây mộ nhưng chưa sử dụng an táng thì Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án đề xuất trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện xem xét, quyết định mức bồi thường, hỗ trợ di dời hợp lý cho từng trường hợp.

b) Chi phí cải táng: 3.000.000 đồng/thi hài, đối với hài cốt cải táng thì được hỗ trợ với mức bằng 50% của trường hợp cải táng thi hài.

2. Trường hợp không có quỹ đất để an táng hoặc gia đình tự lo đất di chuyển mộ mà thì ngoài phần bồi thường, hỗ trợ các chi phí theo Điểm a, b Khoản 1 Điều này còn được bồi thường, hỗ trợ về đất (theo diện tích thực tế nhưng không vượt quá 4m<sup>2</sup>/mộ) như sau:

a) Đối với phần đất mộ nằm trong khuôn viên nhà ở thì được tính hỗ trợ bằng 60% đơn giá đất ở để tính bồi thường;

b) Đối với mộ chôn trên các loại đất khác thì hỗ trợ bằng 30% đơn giá đất ở vị trí liền kề để tính bồi thường;

c) Đối với mộ không được bồi thường, hỗ trợ về đất thì được hỗ trợ 10.000.000 đồng/mộ;

d) Trường hợp mộ được chôn trên đất do hộ gia đình, cá nhân, tổ chức khác đang quản lý thì việc phân chia số tiền bồi thường về đất theo Điểm a, b, c trên do thân nhân người có mộ và hộ gia đình, cá nhân, tổ chức đang quản lý phần diện tích này tự thỏa thuận.

3. Đối với mộ không xác định được thân nhân thì Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án hợp đồng với cơ sở mai táng tổ chức bốc mộ, cải táng (sau thời hạn đã Thông báo bốc mộ) theo chi phí thực tế và quản lý theo quy định.

4. Đối với đất nghĩa trang, nghĩa địa do hộ gia đình, cá nhân, tổ chức quản lý (không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 8 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP), ngoài việc được bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại Khoản 1, 2, 3 Điều này thì phần đất khuôn viên còn lại được Ủy ban nhân dân phường - xã - thị trấn xác nhận đã là nghĩa trang, nghĩa địa hiện hữu ổn định trước ngày 01 tháng 7 tháng 2004 thì được xem xét tính bồi thường, hỗ trợ theo pháp lý sử dụng đất và loại đất trước khi làm nghĩa trang, nghĩa địa.

**Điều 25.** Bồi thường, hỗ trợ thiệt hại tài sản gắn liền với 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** có hành lang bảo vệ **an toàn** (Thực hiện theo Khoản 3 2 Điều ~~10~~ 18 Nghị định số .../2024/NĐ-CP)

1. Bồi thường, hỗ trợ đối với nhà ở, công trình trong hành lang an toàn lưới điện:

Nhà ở, công trình xây dựng khác và các tài sản khác gắn liền với đất nằm trong phạm vi hành lang an toàn bị thiệt hại do phải giải tỏa thì được bồi thường, hỗ trợ theo Điều 20, 21 của Quy định này.

2. Bồi thường, hỗ trợ đối với cây trồng trong và ngoài hành lang bảo vệ an toàn khi xây dựng đường dây dẫn điện trên không:

Cây trồng có trước khi Thông báo thu hồi đất thực hiện Dự án và trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không, nếu phải chặt bỏ và cấm trồng mới theo quy định tại Khoản 3 Điều 12 Nghị định số 14/2014/NĐ-CP thì được bồi thường theo quy định tại Khoản 1 Điều 22 Quy định này.

Cây trồng có trước khi Thông báo thu hồi đất thực hiện Dự án và trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không thuộc loại không phải chặt bỏ và cấm trồng mới theo quy định tại Khoản 3 Điều 12 Nghị định số 14/2014/NĐ-CP hoặc

cây ngoài hành lang có nguy cơ vi phạm khoảng cách an toàn quy định tại Khoản 2 Điều 12 Nghị định số 14/2014/NĐ-CP thì đơn vị quản lý vận hành có quyền kiểm tra, chặt tĩa cây để đảm bảo an toàn cho đường dây dẫn điện trên không và được hỗ trợ một lần, mức hỗ trợ bằng 30% mức bồi thường đối với cây cùng loại.

*(Nội dung này cơ bản vẫn giữ theo Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND).*

## **Điều 26. Bồi thường tài sản khác (công trình hạ tầng kỹ thuật)**

### 1. Về nguyên tắc bồi thường:

a) Mức chi phí bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của công trình có kết cấu, tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với công trình cần di dời.

- Công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương là công trình có quy mô, kết cấu và tính năng kỹ thuật giống như hiện trạng công trình cần di dời.

- Giá trị xây dựng mới là toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng công trình có kết cấu, tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương và được xác định theo giá hiện hành tại thời điểm thẩm định, phê duyệt chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án.

b) Công trình hoặc các hạng mục công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật có thể tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt lại và tiếp tục sử dụng được thì khi cần di dời - tái lập chỉ tính bồi thường chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt.

Công trình hoặc các hạng mục công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật không thể tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt lại thì có phương án di dời tạm và tái lập lại.

c) Công trình không còn sử dụng được thì không được bồi thường.

### 2. Bố cục, nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ:

a) Nêu các cơ sở pháp lý liên quan đến Dự án đầu tư, các hồ sơ liên quan đến công trình hạ tầng kỹ thuật phải di dời; tóm tắt quy mô, hiện trạng của công trình. Nêu cụ thể về giá trị đầu tư ban đầu và giá trị đã khấu hao theo sổ sách của công trình phải di dời đến thời điểm thực hiện việc di dời.

b) Xác định tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ theo công thức sau:

Tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ = (1) + (2) + (4) - (3); trong đó:

- (1) là chi phí bồi thường công trình hạ tầng kỹ thuật phải di dời có thể hoặc không thể tháo rời, di chuyển, lắp đặt lại theo nguyên tắc bồi thường nêu trên.

- (2) là chi phí di dời tạm nếu có.

- (3) là giá trị vật tư, thiết bị thu hồi theo quy định.

- (4) là chi phí khảo sát và các khoản chi phí khác có liên quan đến việc lập, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ theo quy định hiện hành.

### 3. Về tổ chức thực hiện:

a) Chủ đầu tư Dự án chịu trách nhiệm:

- Khi tiến hành khảo sát lập thiết kế cơ sở và Dự án đầu tư phải thông báo ngay bằng văn bản cho các đơn vị quản lý chuyên ngành hoặc đơn vị sở hữu của các công

trình hạ tầng kỹ thuật cần di dời về phạm vi thu hồi đất, hành lang bảo vệ công trình (nếu có) và các hồ sơ liên quan để cùng chuẩn bị kế hoạch, nguồn vốn, phương án để thực hiện di dời;

- Phối hợp, hỗ trợ đơn vị quản lý chuyên ngành hoặc đơn vị sở hữu trong quá trình khảo sát, lập hồ sơ bồi thường và tổ chức thực hiện;

- Kiểm tra xác nhận khối lượng di dời của các công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi quy hoạch xây dựng Dự án chính;

- Xem xét, trình Sở quản lý chuyên ngành xét duyệt dự toán chi phí bồi thường, hỗ trợ do đơn vị quản lý chuyên ngành lập theo đúng quy định tại Khoản 1, 2 Điều này;

- Hợp đồng và tổ chức chi trả (một lần) tiền bồi thường, hỗ trợ cho đơn vị quản lý chuyên ngành hoặc đơn vị sở hữu công trình phải di dời theo phương án bồi thường, hỗ trợ di dời (không có dự phòng phí) được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt.

b) Đơn vị quản lý chuyên ngành hoặc đơn vị sở hữu của công trình hạ tầng kỹ thuật cần di dời có trách nhiệm:

- Lập phương án bồi thường, hỗ trợ di dời và tổ chức thực hiện việc di dời đối với công trình theo đúng trình tự, thủ tục và thời gian quy định;

- Cung cấp toàn bộ hồ sơ có liên quan cho chủ đầu tư Dự án chính;

- Đầu tư xây dựng lại công trình mới theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng;

- Chịu trách nhiệm về khối lượng công trình phải di dời;

- Được sử dụng lại toàn bộ vật tư, thiết bị thu hồi sau khi đã khấu trừ giá trị thu hồi vào dự toán chi phí bồi thường, hỗ trợ (nếu có);

- Lập thủ tục ghi tăng, giảm tài sản đối với công trình đã di dời - tái lập và báo cáo với đơn vị chủ quản theo quy định.

c) Trách nhiệm của các Sở quản lý chuyên ngành kỹ thuật:

- Xác định công trình hoặc hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật được bồi thường, hỗ trợ khi phải di dời; công trình hoặc hạng mục công trình chỉ được bồi thường chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt; công trình hoặc hạng mục công trình không được bồi thường, hỗ trợ khi phải di dời theo quy định;

- Xây dựng, hướng dẫn cho các đơn vị quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật về quy trình thực hiện và phương pháp lập dự toán chi phí bồi thường, hỗ trợ theo đúng quy định chuyên ngành;

- Xác định giá trị vật tư, thiết bị thu hồi theo quy định và khấu trừ ngay trong hồ sơ dự toán chi phí bồi thường, hỗ trợ cho đơn vị có công trình hạ tầng kỹ thuật phải di dời;

- Phê duyệt dự toán chi phí bồi thường, hỗ trợ công trình hoặc hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật do chủ đầu tư trình trong vòng hai mươi (20) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ; Quyết định phê duyệt dự toán của các Sở quản lý chuyên



ngành kỹ thuật là cơ sở để cấp phát, thanh quyết toán (khoán gọn) kinh phí bồi thường, hỗ trợ di dời các công trình hạ tầng kỹ thuật.

d) Giao các Sở quản lý chuyên ngành hướng dẫn, thẩm định, phê duyệt dự toán chi phí bồi thường, hỗ trợ di dời và lắp đặt các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định hiện hành của Nhà nước về quản lý các Dự án đầu tư, cụ thể:

- Sở Giao thông vận tải: thẩm định và phê duyệt đối với công trình giao thông;
- Sở Xây dựng thẩm định và phê duyệt đối với công trình cấp, thoát nước, chiếu sáng đô thị, cây xanh;
- Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn: thẩm định và phê duyệt đối với công trình thủy lợi, đê điều, nông - lâm - ngư - nghiệp;
- Sở Công Thương: thẩm định và phê duyệt đối với công trình điện;
- Sở Tài nguyên và Môi trường: thẩm định và phê duyệt đối với công trình xử lý nước thải, xử lý chất thải (bãi chứa, bãi chôn lấp rác);
- Sở Thông tin và Truyền thông: thẩm định và phê duyệt đối với công trình công nghệ thông tin, bưu chính, viễn thông, tháp thu, phát sóng viễn thông, truyền thanh, truyền hình.

4. Đối với các hạng mục di dời lưới điện (bao gồm đường dây và trạm biến áp) của các cá nhân, doanh nghiệp ngoài ngành điện; các hạng mục di dời, nâng cao lưới điện cao thế, chủ đầu tư của các Dự án chính có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo hình thức di dời - tái lập sau đó bàn giao lưới điện cho các cá nhân, doanh nghiệp hoặc đơn vị quản lý, vận hành lưới điện cao thế, trừ trường hợp chủ sở hữu (hoặc đơn vị quản lý chuyên ngành) lưới điện đề nghị thực hiện theo hình thức bồi thường hiện trạng lưới điện bằng giá trị xây dựng mới.

Đối với hạng mục di dời lưới điện (bao gồm đường dây trung, hạ thế và trạm biến áp) của ngành điện, chủ đầu tư các Dự án chính ưu tiên thực hiện theo hình thức di dời - tái lập, trừ trường hợp có thỏa thuận giữa chủ đầu tư Dự án chính và ngành điện thống nhất thực hiện theo hình thức bồi thường hiện trạng lưới điện bằng giá trị xây dựng mới. Trường hợp thực hiện theo hình thức di dời - tái lập thì sau khi tổ chức thực hiện di dời - tái lập lưới điện, chủ đầu tư của các Dự án chính có trách nhiệm bàn giao cho ngành điện và yêu cầu ngành điện trích khấu hao hoàn trả Ngân sách thành phố phần giá trị chênh lệch (nếu có) giữa lưới điện di dời - tái lập và lưới điện hiện trạng theo quy định.

Đối với các hạng mục khác bao gồm hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật cầu, đường, cấp thoát nước, cây xanh, chiếu sáng công cộng, cho phép Chủ đầu tư dự án chính tổ chức xây dựng mới thay thế nhằm đồng bộ với dự án đầu tư.

Nếu lựa chọn theo hình thức di dời - tái lập thì chủ đầu tư trình các Sở quản lý chuyên ngành quy định tại Điểm d Khoản 3 Điều này thẩm định, phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu xây dựng công trình.

5. Chi phí thẩm định hồ sơ bồi thường: Thực hiện theo quy định của Bộ Tài chính.

6. Trường hợp có hệ thống điện thoại, đồng hồ nước, đồng hồ điện, cáp truyền hình, Internet (thuê bao), giếng nước được bồi thường như sau:

a) Điện thoại (thuê bao): bồi thường theo mức giá lắp đặt mới do đơn vị cung cấp dịch vụ Thông báo hoặc chi phí di dời do đơn vị cung cấp dịch vụ thực hiện.

b) Các loại điện kế chính một (01) pha và ba (03) pha: bồi thường theo Bảng chiết tính của các Điện lực khu vực.

Điện kế phụ (tự câu lại): chủ sử dụng tự thu hồi, không tính bồi thường, không tính hỗ trợ.

c) Đồng hồ nước (thuê bao): bồi thường theo mức giá lắp đặt mới hoặc chi phí di dời do đơn vị quản lý cấp nước thực hiện.

Đồng hồ nước phụ (tự câu lại): chủ sử dụng tự thu hồi, không tính bồi thường, không tính hỗ trợ.

d) Cáp truyền hình, Internet: bồi thường theo mức giá lắp đặt mới hoặc chi phí di dời do cơ quan cung cấp dịch vụ thực hiện.

đ) Giếng nước khoan, giếng nước đào thủ công: bồi thường theo chi phí thực tế tại địa phương.

(Mức giá cụ thể từng thời điểm do Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án xác định theo mức giá do cơ quan đơn vị quản lý chuyên ngành cung cấp).

*(Ghi chú: Nội dung Điều này trước đây theo Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND là Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, dự thảo theo ý kiến của các đơn vị chuyên ngành như Sở Công thương, Sở Giao thông Vận tải, Sở Thông tin và Truyền thông, Công ty Điện lực Thành phố, ... Quá trình triển khai thực hiện về cơ bản các nội dung chính sách trên là không vướng, hiện nay chỉ vướng quy định trong Nghị định số 11/2010/NĐ-CP quy định về kết cấu bảo vệ hạ tầng đường bộ. Cụ thể:*

*Theo Luật Đất đai năm 2024, tại khoản 3 Điều 102 quy định: “3. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội gắn liền với đất đang sử dụng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì mức bồi thường tính bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật chuyên ngành.”*

*Tuy nhiên, tại khoản 8 Điều 28 Nghị định số 11/2010/NĐ-CP của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ quy định:*

*“8. Chủ đầu tư công trình sử dụng, khai thác phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ có trách nhiệm sau đây:*

*...*

*c) Không được yêu cầu bồi thường và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm, kinh phí liên quan.”*

*Về nguyên tắc, Nghị định là dưới Luật; việc bồi thường cho các hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật cũng phù hợp với thực tế do đó Phòng Bồi thường nhận thấy việc tính bồi thường theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024 là phù hợp.*

*Xin ý kiến các Sở ngành liên quan về nội dung này).*

## Chương IV

### BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ ĐỐI VỚI NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

**Điều 27. Trường hợp di dời, giải tỏa nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, nhà do cơ quan, tổ chức bố trí để ở sai công năng, không đúng thẩm quyền** (*Thực hiện theo Điều 14 ... Nghị định số 47/2014/NĐ-CP .../2024/NĐ-CP*)

Trước khi thực hiện việc thu hồi đất đối với đơn vị quản lý nhà thuộc sở hữu Nhà nước để thực hiện Dự án, Ủy ban nhân dân quận - huyện có trách nhiệm phối hợp với cơ quan quản lý nhà hoặc đơn vị bố trí nhà ban hành Thông báo hoặc Quyết định về chấm dứt việc cho thuê, bố trí nhà; người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước được bồi thường, hỗ trợ theo quy định sau:

1. Việc bồi thường nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước bị thu hồi thực hiện theo quy định như sau:

a) Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (nhà thuê hoặc nhà do tổ chức tự quản) nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ, thì người đang thuê nhà không được bồi thường đối với diện tích nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và diện tích coi nói trái phép, nhưng được bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp bằng 100% giá trị xây dựng theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng ban hành.

*(Ghi chú: Nội dung này theo Điều 16 Dự thảo Nghị định về BT, HT, TĐC thì giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức bồi thường; theo Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND thì mức bồi thường là 100%. Do đó, đề nghị vẫn giữ theo Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND)*

b) Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước **nằm trong phạm vi thu hồi đất phải bị phá dỡ nhà thì được hỗ trợ** thuê nhà ở tại nơi tái định cư; giá thuê nhà 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** Chính phủ về bán nhà ở; ~~thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê, với giá bán áp dụng như giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước đối với phần diện tích ghi trong Hợp đồng thuê nhà ở cũ, đối với phần diện tích tăng thêm thì áp dụng giá bán bảo đảm thu hồi vốn đầu tư xây dựng; Trường hợp đặc biệt không có nhà tái định cư để bố trí hoặc có nhà tái định cư để bố trí nhưng người dân có nhu cầu tự lo tái định cư thì Ủy ban nhân dân quận - huyện báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, giải quyết từng trường hợp cụ thể theo thẩm quyền quy định tại Điều 25 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP; trường hợp người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước không có nhu cầu thuê nhà thì được hỗ trợ bằng tiền để tự lo chỗ ở mới, mức hỗ trợ bằng 60% giá trị đất và 60% giá trị nhà đang thuê.~~

*(Ghi chú: Theo dự thảo Nghị định BT nội dung này có khác so với quy định trước đây, có cho hộ dân lựa chọn giữa thuê lại nhà với nhận hỗ trợ bằng tiền và giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức hỗ trợ (so với các quy định trước đây chỉ được thuê lại nhà, khi nào không có quỹ nhà tái định cư thì mới giải quyết hỗ trợ bằng*

tiền), về mức hỗ trợ đề xuất áp dụng theo mức hỗ trợ trước đây đã có quy định trong Nghị định số 47/2014/NĐ-CP là 60% giá trị đất và 60% giá trị nhà đang thuê).

c) Diện tích đất để tính bồi thường, hỗ trợ:

- Trường hợp trong giấy tờ hợp pháp, hợp lệ ghi rõ diện tích thì tính hỗ trợ theo diện tích ghi trong giấy tờ nhưng không quá hạn mức giao đất ở theo quy định; phần diện tích vượt hạn mức cũng được hỗ trợ như phần diện tích trong hạn mức, nhưng phải trừ đi tiền sử dụng đất theo quy tại ~~Điểm e Khoản 3 Điều 3 của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP~~ ...

- Trường hợp trong giấy tờ hợp pháp, hợp lệ không ghi rõ diện tích hoặc diện tích thực tế sử dụng khác với diện tích ghi trên giấy tờ thì cơ quan, đơn vị quản lý căn nhà phải xác nhận lại diện tích cụ thể để làm cơ sở tính hỗ trợ, nhưng không quá hạn mức giao đất ở theo quy định; phần diện tích vượt hạn mức (nếu có) không tính hỗ trợ;

- Đối với phần diện tích có nguồn gốc lấn, chiếm, căn cứ vào hiện trạng, thời điểm sử dụng đất để xem xét **bồi thường**, hỗ trợ theo quy định tại ~~Khoản 2 Điều 11 Quy định này~~ 139 Luật Đất đai năm 2024.

d) Trường hợp nhà thuộc sở hữu Nhà nước bị thu hồi một phần diện tích nhà ở, đất ở có giấy tờ hợp lệ thì được tính hỗ trợ về nhà, đất như trường hợp bị thu hồi toàn bộ theo quy định tại Điều này.

Trường hợp nhà thuộc sở hữu nhà nước bị thu hồi một phần diện tích nhà ở, đất ở nhưng phần diện tích bị thu hồi chỉ được thuê tạm, không cho thuê hoặc không có giấy tờ hợp lệ thì người đang sử dụng không được hỗ trợ phần diện tích đất bị thu hồi. Riêng phần diện tích xây dựng nhà bị phá dỡ, cơ quan quản lý căn nhà lập dự toán, xây dựng lại mặt tiền nhà hoặc hông nhà, phía sau nhà... theo kết cấu phần hiện trạng bị phá dỡ.

2. Đối với trường hợp nhà do các cơ quan, đơn vị bố trí để ở sai công năng, không đúng thẩm quyền:

Căn cứ vào Phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, cụ thể:

a) Đối với nhà ở đã bố trí sử dụng để ở từ trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 (kể cả trường hợp nhà ở này đã được cải tạo, xây dựng lại bằng nguồn vốn từ Ngân sách Nhà nước và các hộ đang thuê được tiếp tục bố trí thuê sau ngày 19 tháng 01 năm 2007) hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng để ở trước ngày 27 tháng 11 năm 1992, không đảm bảo các điều kiện để chuyển giao cho Ủy ban nhân dân thành phố quản lý hoặc đảm bảo các điều kiện chuyển giao cho Ủy ban nhân dân thành phố quản lý nhưng chưa được chuyển giao thì được tính hỗ trợ như sau:

- Diện tích đất để tính hỗ trợ là diện tích được ghi trong quyết định tạm cấp, tạm giao hay giấy cấp nhà, hợp đồng thuê nhà. Trường hợp quyết định tạm cấp, tạm giao, giấy cấp nhà, hợp đồng thuê nhà không ghi rõ diện tích khi bố trí sử dụng thì diện tích đất để tính hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế nhưng không quá 80m<sup>2</sup>/hộ (không

hỗ trợ diện tích có nguồn gốc, lần, chiếm), phần diện tích còn lại (nếu có) không xét hỗ trợ.

- Mức hỗ trợ bằng 60% giá trị đất và 60% giá trị nhà.

b) Đối với nhà ở đã bố trí sử dụng để ở từ ngày 19 tháng 01 năm 2007 trở về sau hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí để ở từ ngày 27 tháng 11 năm 1992 trở về sau không được bồi thường, hỗ trợ về nhà và đất. Trường hợp hộ dân có nhu cầu về chỗ ở thì được giải quyết cho thuê hoặc mua (trả tiền 01 lần) 01 căn hộ chung cư.

c) Đối với nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng để ở trước ngày 27 tháng 11 năm 1992, đảm bảo các điều kiện chuyển giao cho Ủy ban nhân dân thành phố quản lý và đã được chuyển giao thì tính bồi thường, hỗ trợ như nhà thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

3. Đối với nhà, đất thuộc sở hữu tư nhân do Nhà nước bán hóa giá:

a) Phần diện tích nằm ngoài lộ giới: tính bồi thường, hỗ trợ theo quy định.

b) Phần diện tích nằm trong lộ giới:

- Trường hợp trước đây Nhà nước không bán, không hóa giá:

+ Nếu đang ký hợp đồng thuê và có nộp tiền thuê theo quy định: Tính hỗ trợ bằng 60% giá trị nhà, đất.

+ Nếu không ký hợp đồng thuê: Tính hỗ trợ bằng 60% giá trị nhà, đất nhưng phải khấu trừ tiền thuê nhà qua các thời kỳ theo đơn giá quy định.

- Trường hợp trước đây Nhà nước đã bán hóa giá theo cơ chế bảo toàn vốn bằng vàng: Tính hỗ trợ bằng 100% giá trị nhà, đất.

c) Trường hợp nhà bị giải tỏa có diện tích hiện tại chênh lệch lớn hơn so với diện tích khi mua hóa giá trước đây do sai sót đo đạc không chính xác, không xác định phần diện tích đất, ranh đất trên chủ quyền thì Ủy ban nhân dân quận - huyện căn cứ nguồn gốc, quá trình sử dụng, tạo lập phần diện tích nhà ở, đất ở chênh lệch này để tính bồi thường, hỗ trợ theo quy định.

## **Chương V CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ**

**Điều 28. Hỗ trợ suất tái định cư tối thiểu và hỗ trợ tự lo chỗ ở mới** (Thực hiện theo Khoản 8 Điều 111 Luật Đất đai năm 2024)

~~Hỗ trợ suất tái định cư tối thiểu và hỗ trợ tự lo chỗ ở mới được áp dụng cho các trường hợp hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đủ điều kiện tái định cư theo quy định tại Khoản 1 Điều 36 Quy định này và thực hiện như sau:~~

~~1. Trường hợp đồng ý nhận đất ở, nhà ở tái định cư mà số tiền được bồi thường, hỗ trợ về đất nhỏ hơn giá trị một suất tái định cư tối thiểu quy định tại Điều 34 Quy định này thì được hỗ trợ khoản chênh lệch giữa giá trị suất tái định cư tối thiểu và số tiền được bồi thường, hỗ trợ về đất.~~

1. Trường hợp người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở và được bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tái định cư nhưng tiền bồi thường về đất ở không đủ so

với giá trị của một suất tái định cư tối thiểu thì được Nhà nước hỗ trợ tiền đủ để được giao một suất tái định cư tối thiểu.

**2. Về suất tái định cư tối thiểu theo quy định tại khoản 8 Điều 111 Luật Đất đai năm 2024:**

Trường hợp suất tái định cư tối thiểu quy định bằng đất ở thì diện tích đất ở tái định cư bằng diện tích tối thiểu được phép tách thửa **tại địa phương nơi bố trí tái định cư.**

Trường hợp suất tái định cư tối thiểu quy định bằng nhà ở thì diện tích nhà ở tái định cư bằng diện tích tối thiểu căn hộ theo quy định của Luật Nhà ở là **25m<sup>2</sup>**.

Trường hợp suất tái định cư tối thiểu tính bằng tiền:

- Trường hợp có quỹ nhà ở, đất ở tái định cư tại chỗ (trên địa bàn quận - huyện, thành phố Thủ Đức nơi có đất thu hồi) thì áp dụng giá bán tái định cư thấp nhất để làm cơ sở tính suất tái định cư tối thiểu.

- Trường hợp không có quỹ nhà ở, đất ở tái định cư tại chỗ (trên địa bàn quận - huyện, thành phố Thủ Đức nơi có đất thu hồi) thì áp dụng giá bán tái định cư bình quân thấp nhất để làm cơ sở tính suất tái định cư tối thiểu.

- Số tiền được bồi thường để làm cơ sở tính hỗ trợ suất tái định cư tối thiểu là tiền bồi thường về đất ở.

(Ghi chú:

- Theo khoản 8 Điều 111 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “Trường hợp người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở và được bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tái định cư nhưng tiền bồi thường về đất ở không đủ so với giá trị của một suất tái định cư tối thiểu thì được Nhà nước hỗ trợ tiền đủ để được giao một suất tái định cư tối thiểu”.

- Theo Điều 24 dự thảo Nghị định Bồi thường:

“1. Suất tái định cư tối thiểu quy định tại khoản 8 Điều 111 của Luật đất đai thực hiện như sau:

a) Suất tái định cư tối thiểu được quy định bằng đất ở, nhà ở hoặc bằng nhà ở hoặc bằng tiền để phù hợp với việc lựa chọn của người được bố trí tái định cư.

b) Trường hợp suất tái định cư tối thiểu được quy định bằng đất ở, nhà ở thì diện tích đất ở tái định cư không nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa tại địa phương và diện tích nhà ở tái định cư không nhỏ hơn diện tích căn hộ tối thiểu theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Trường hợp suất tái định cư tối thiểu được quy định bằng nhà ở thì diện tích nhà ở tái định cư không nhỏ hơn diện tích căn hộ tối thiểu theo quy định của pháp luật về nhà ở.

*Trường hợp suất tái định cư tối thiểu được tính bằng tiền thì khoản tiền cho suất tái định cư tối thiểu tương đương với giá trị một suất tái định cư tối thiểu bằng đất ở, nhà ở tại nơi bố trí tái định cư.*

*c) Căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này và tình hình cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định suất tái định cư tối thiểu bằng đất ở, nhà ở, bằng nhà ở và bằng tiền.”.*

*Theo Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 về quy định diện tích tối thiểu được tách thửa của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh*

<b><i>Khu vực</i></b>	<b><i>Thửa đất ở hình thành và thửa đất ở còn lại sau khi tách thửa</i></b>
<i>Khu vực 1: gồm các Quận 1, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, Gò Vấp, Bình Thạnh, Phú Nhuận, Tân Bình và Tân Phú.</i>	<i>Tối thiểu 36m<sup>2</sup> và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 03 mét.</i>
<i>Khu vực 2: gồm các Quận 2, 7, 9, 12, Bình Tân, Thủ Đức và Thị trấn các huyện.</i>	<i>Tối thiểu 50m<sup>2</sup> và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 04 mét.</i>
<i>Khu vực 3: gồm huyện Bình Chánh, Củ Chi, Hóc Môn, Nhà Bè, Cần Giờ (ngoại trừ thị trấn).</i>	<i>Tối thiểu 80m<sup>2</sup> và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 05 mét.</i>

*Hiện nay được biết Quyết định này đang chuẩn bị thay thế, do đó đề xuất: “Trường hợp suất tái định cư tối thiểu quy định bằng đất ở thì diện tích đất ở tái định cư bằng diện tích tối thiểu được phép tách thửa **tại địa phương nơi bố trí tái định cư**”.*

*Đề xuất này có khác so với Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND là không quy định con số cụ thể mà sẽ tính theo quy định về tách thửa; đồng thời ở mỗi khu vực tái định cư (tính theo địa phương nơi có quỹ tái định cư chứ không phải tính theo địa phương nơi có đất thu hồi) sẽ có diện tích khác nhau do điều kiện về diện tích tối thiểu để tách thửa của từng địa phương là khác nhau.*

*Căn cứ [QCVN 04:2021/BXD](#) ban hành kèm theo [Thông tư số 03/2021/TT-BXD](#) ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng, theo đó quy định về diện tích tối thiểu của căn hộ chung cư là 25m<sup>2</sup>. Do đó, đề xuất: “Trường hợp suất tái định cư tối thiểu quy định bằng nhà ở thì diện tích nhà ở tái định cư bằng diện tích tối thiểu căn hộ theo quy định của Luật Nhà ở là 25m<sup>2</sup>”.*

*Xin ý kiến về diện tích áp dụng như trên.”*

2. Trường hợp tự nguyện không nhận đất ở, nhà ở tái định cư mà tự lo chỗ ở mới thì được hỗ trợ tự lo chỗ ở mới bằng tiền **Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài 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** với mức bằng 5% giá trị bồi thường, hỗ trợ về đất ở; trường hợp số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất ở (không bao gồm phần hỗ trợ tự lo chỗ ở mới) nhỏ hơn giá trị một suất tái định cư tối thiểu thì được lựa chọn nhận khoản chênh lệch giữa giá trị suất tái định cư tối thiểu và số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất hoặc nhận hỗ trợ tự lo chỗ ở mới.

*(Ghi chú: Nội dung này có khác so với Luật Đất đai năm 2013 và Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND, cụ thể:*

- Theo Luật Đất đai năm 2013 và Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND thì các trường hợp đủ điều kiện tái định cư nếu tự lo nơi ở mới sẽ được hỗ trợ 5% giá trị bồi thường, hỗ trợ về đất.

- Tuy nhiên, theo Luật Đất đai năm 2024,

+ Tại điểm đ Khoản 1 Điều 108 quy định: “đ) Hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp quy định tại khoản 8 Điều 111 của Luật này;”

+ Tại khoản 8 Điều 111 quy định: “8. Trường hợp người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở và được bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tái định cư nhưng tiền bồi thường về đất ở không đủ so với giá trị của một suất tái định cư tối thiểu thì được Nhà nước hỗ trợ tiền đủ để được giao một suất tái định cư tối thiểu.”.

Như vậy, việc hỗ trợ tự lo nơi ở mới chỉ áp dụng cho các trường hợp “người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở và được bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tái định cư nhưng tiền bồi thường về đất ở không đủ so với giá trị của một suất tái định cư tối thiểu”. Phạm vi áp dụng này là hẹp hơn so với Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND vì các trường hợp đủ điều kiện tái định cư có 02 dạng:

(1) Số tiền bồi thường về đất ở đủ hoặc lớn hơn so với giá trị của một suất tái định cư tối thiểu.

(2) Số tiền bồi thường về đất ở không đủ so với giá trị của một suất tái định cư tối thiểu.

Căn cứ quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 108 và khoản 8 Điều 111 Luật Đất đai thì các trường hợp đủ điều kiện tái định cư nhưng số tiền bồi thường về đất ở đủ hoặc lớn hơn so với giá trị của một suất tái định cư tối thiểu thì không được hỗ trợ tự lo nơi ở mới; trong khi các trường hợp số tiền bồi thường về đất ở không đủ so với giá trị của một suất tái định cư tối thiểu thì có 02 khoản hỗ trợ để lựa chọn là suất tái định cư tối thiểu hoặc hỗ trợ tự lo nơi ở mới.



Do đó, xin ý kiến: Đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận cho các trường hợp đủ điều kiện tái định cư nhưng số tiền bồi thường về đất ở đủ hoặc lớn hơn so với giá trị của một suất tái định cư tối thiểu cũng được hỗ trợ tự lo nơi ở mới. Về mức hỗ trợ đề xuất vẫn tiếp tục thực hiện như Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND là 5%).

**Điều 29. Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất khi Nhà nước thu hồi đất** (Thực hiện theo Khoản 7 Điều 19 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ...)

### 1. Hỗ trợ ổn định đời sống:

a) Mức hỗ trợ cho một nhân khẩu quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản 3 1 Điều 19 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ... được tính bằng tiền là ~~500.000~~ 1.000.000 đồng/một nhân khẩu/tháng.

**Khoản hỗ trợ ổn định đời sống này được chi trả một lần và đồng thời với việc chi tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi.**

(Ghi chú: Theo quy định thì mức hỗ trợ được tính là tương đương 30kg gạo trong 01 tháng theo thời giá tại thời điểm hỗ trợ. Phòng Bồi thường đề xuất mức 1.000.000 đồng/nhân khẩu/tháng là đang tạm tính theo giá khảo sát trên mạng; xin ý kiến về cơ sở xác định giá gạo vì có nhiều loại gạo với giá khác nhau, và cơ quan cung cấp thông tin về giá này để làm cơ sở xác định mức hỗ trợ: Sở Tài chính, Chi cục Thống kê, ...)

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 19 Nghị định ... bị thu hồi dưới 30% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng; hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không đủ điều kiện bồi thường hoặc do nhận giao khoán đất để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối từ các nông, lâm trường quốc doanh hoặc công ty nông, lâm nghiệp được chuyển đổi từ các nông, lâm trường quốc doanh, tập đoàn sản xuất nông nghiệp, hợp tác xã nông nghiệp và có hợp đồng giao khoán sử dụng đất thì được hỗ trợ trong thời gian 03 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 06 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp phải di chuyển đến các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ tối đa là 12 tháng.

(Ghi chú: Cơ sở đề xuất mức hỗ trợ là 03 tháng hoặc 06 tháng là cân đối với quy định của Dự thảo Nghị định, cụ thể:

+ Nếu thu hồi từ 30% - 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ trong thời gian 06 tháng.

+ Nếu thu hồi trên 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ trong thời gian 12 tháng.

Do đó, đề xuất nếu thu hồi dưới 30% thì thời gian hỗ trợ là 03 tháng.)

### 2. Hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh:

a) Mức hỗ trợ 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 Điểm b Khoản 3 Điều 20 Nghị định về BT, HT, TĐC thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh bằng tiền

với mức bằng 30% một năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 03 năm liền kề trước đó.

b) Thời gian trợ cấp ngừng việc để tính hỗ trợ theo **Khoản 4 Điều 20 Nghị định về BT, HT, TĐC** sẽ do Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quyết định tùy vào tình hình thực tế nhưng không quá 06 tháng. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất thông qua người sử dụng lao động để chi tiền hỗ trợ chế độ trợ cấp ngừng việc cho người lao động.

c) Mức hỗ trợ trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối từ các nông, lâm trường quốc doanh hoặc công ty nông, lâm nghiệp được chuyển đổi từ các nông, lâm trường quốc doanh, tập đoàn sản xuất nông nghiệp, hợp tác xã nông nghiệp và có hợp đồng giao khoán sử dụng đất được hỗ trợ ổn định sản xuất bằng tiền với mức hỗ trợ theo quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 20 Nghị định về BT, HT, TĐC

d) Khoản hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh được chi trả một lần và đồng thời với việc chi tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi.

*(Ghi chú: Theo Dự thảo Nghị định về BT, HT, TĐC chỉ nêu hỗ trợ “cao nhất bằng”, “không quá” và giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, nên Phòng Bồi thường quy định theo mức tối đa để Ủy ban nhân dân địa phương để áp dụng.*

*Riêng đối với trợ cấp ngừng việc, do còn phụ thuộc vào thời gian người lao động đã tham gia làm việc tại cơ quan, đơn vị nên sẽ do Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định. Nội dung này giống Khoản 2 Điều 29 Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND.)*

**Điều 30. 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 theo Điều 20 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP)

1. 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 được áp dụng cho các hộ giải tỏa toàn bộ cũng như giải tỏa một phần.

2. Mức hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP sẽ do Ủy ban nhân dân thành phố quyết định trên cơ sở đề xuất của Ủy ban nhân dân quận - huyện và ý kiến thẩm định của Sở Tài nguyên và Môi trường khi trình duyệt giá đất nông nghiệp để tính bồi thường.

**Điều 31. Hỗ trợ chi phí di chuyển cho các trường hợp sử dụng nhà ở, đất ở không đủ điều kiện được bồi thường, hỗ trợ**

1. Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhà ở, đất ở không đủ điều kiện được bồi thường (kể cả trường hợp người đang có Hợp đồng thuê nhà không thuộc sở hữu

Nhà nước), bị thu hồi và phải di dời, chỉ được xem xét hỗ trợ chi phí di chuyển quy định tại Điều 23 Quy định này.

2. Đối với tổ chức: Trường hợp sử dụng đất không đủ điều kiện được bồi thường, hỗ trợ về nhà, đất và phải di dời toàn bộ thì được xem xét hỗ trợ chi phí di chuyển, hỗ trợ ngừng sản xuất kinh doanh, hỗ trợ tiền lương ngừng việc theo Quy định này.

**Điều 32. Hỗ trợ thêm cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chấp hành tốt việc di dời**

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chấp hành bàn giao mặt bằng trước và đúng thời hạn theo quy định sẽ được hỗ trợ thêm bằng tiền như sau:

1. Trường hợp bị thu hồi toàn bộ:

a) Đối với tổ chức (không tính đối với các cơ quan Nhà nước và đơn vị hành chính sự nghiệp): Được hỗ trợ thêm 10.000 đồng/m<sup>2</sup> đất có xây dựng nhà xưởng, nhà làm việc bị thu hồi, nhưng tối đa không quá 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng/tổ chức và tối thiểu không thấp hơn 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng/tổ chức;

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi nhà ở, đất ở: 15.000.000 đồng/lần;

c) Đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất nông nghiệp: tính bằng 50% theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này.

2. Trường hợp bị thu hồi một phần:

a) Đối với tổ chức: tính bằng 50% theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này;

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi nhà ở, đất ở: tính bằng 50% theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này;

c) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi một phần đất nông nghiệp: tính bằng 50% theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều này.

3. Đối với trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi nhiều loại đất tại một vị trí trong cùng Dự án thì được hỗ trợ thêm với mức cao nhất trong các mức quy định tại Khoản 1 và 2 Điều này; trường hợp có nhiều nhà đất giải tỏa tại các vị trí khác nhau thì giải quyết theo từng hồ sơ bồi thường.

4. Các trường hợp hỗ trợ thêm theo quy định tại các Khoản 1 và 2 Điều này chỉ áp dụng cho việc di chuyển và bàn giao mặt bằng trước và đúng tiến độ quy định.

5. Đối với những trường hợp chỉ bị hạn chế khả năng sử dụng đất, không bị thu hồi đất thì được hỗ trợ thêm với mức như trường hợp bị thu hồi một phần.

**Điều 33. Hỗ trợ đối với đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không đủ điều kiện bồi thường về đất và hộ gia đình, cá nhân thuê, đấu thầu quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn**

1. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn không được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, nhưng được hỗ trợ bằng mức giá đất nông nghiệp để tính bồi thường theo chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án được duyệt; tiền hỗ trợ được nộp vào Ngân sách Nhà nước và được đưa vào dự toán ngân sách hàng năm của xã, phường, thị trấn; tiền hỗ trợ chỉ được sử

dụng để đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng, sử dụng vào mục đích công ích của cấp xã nơi bị thu hồi đất theo đúng quy định.

2. Hộ gia đình, cá nhân thuê, nhận đầu thầu sử dụng đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn thì không được bồi thường về đất, chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có) theo quy định tại Điều 76 Luật Đất đai năm 2013, Điều 3 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP, Điều 3 Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT và Điều 7 Quy định này hoặc được hỗ trợ tối đa không quá mức hỗ trợ tại Khoản 3 Điều này; kinh phí hỗ trợ được trích từ số tiền hỗ trợ cho ngân sách Ủy ban nhân dân phường - xã - thị trấn theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

3. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 75 của Luật Đất đai năm 2013 thì được hỗ trợ 10% mức giá bồi thường đất nông nghiệp theo chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án được duyệt đối với diện tích đang sử dụng (trừ trường hợp đã được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại Điều 76 Luật Đất đai năm 2013, Điều 3 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP, Điều 3 Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT và Điều 7 Quy định này).

## **Chương VI** **TÁI ĐỊNH CƯ**

**Điều 34. Suất tái định cư tối thiểu** (Thực hiện theo Điều 27 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP)

1. Hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện tái định cư theo quy định Khoản 1 Điều 36 Quy định này mà số tiền được bồi thường, hỗ trợ nhỏ hơn giá trị một suất tái định cư tối thiểu thì được hỗ trợ khoản chênh lệch đó; trường hợp không nhận đất ở, nhà ở tại khu tái định cư thì được nhận tiền tương đương với khoản chênh lệch đó, cụ thể:

a) Đối với các quận - huyện có căn hộ chung cư để bố trí thì diện tích căn hộ chung cư tối thiểu để tính hỗ trợ là 30m<sup>2</sup>. Phần diện tích lớn hơn 30m<sup>2</sup> người bị thu hồi đất phải thanh toán tiền theo quy định;

b) Đối với các quận - huyện không có căn hộ chung cư để bố trí thì diện tích đất ở tối thiểu hỗ trợ là 45m<sup>2</sup>. Phần diện tích lớn hơn 45m<sup>2</sup> người bị thu hồi đất phải thanh toán tiền theo quy định;

c) Việc áp dụng suất tái định cư tối thiểu quy định tại Điểm a và b Khoản này được ưu tiên áp dụng trong quỹ nhà ở, đất ở tái định cư tại chỗ có giá bán tái định cư thấp nhất; trường hợp không có quỹ nhà ở, đất ở tái định cư tại chỗ thì áp dụng quỹ nhà ở, đất ở tái định cư có giá bán tái định cư bình quân tại Dự án đó hoặc Dự án có bố trí tái định cư lân cận trên địa bàn có vị trí, hạ tầng tương đương;

d) Số tiền được bồi thường, hỗ trợ để làm cơ sở tính hỗ trợ suất tái định cư tối thiểu bao gồm:

- Tiền bồi thường, hỗ trợ về đất ở.
- Tiền hỗ trợ đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư và đất vườn, ao không được công nhận là đất ở (nếu có).

## 2. Xử lý phần chênh lệch giá trị giữa giá bồi thường với giá tái định cư:

Trường hợp bồi thường bằng việc giao đất ở tái định cư hoặc nhà ở tái định cư, nếu có chênh lệch về giá trị thì phần chênh lệch đó được thanh toán bằng tiền theo quy định sau:

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

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

### **Điều 35. Về lập và thực hiện Dự án tái định cư (Thực hiện theo Điều 85-110 Luật Đất đai năm 2024)**

1. Dự án tái định cư được lập và phê duyệt độc lập với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhưng phải bảo đảm có đất ở, nhà ở tái định cư trước khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất. Trường hợp tái định cư tại chỗ thì phải có phương án bố trí ~~chỗ ở khác~~ **nhà ở tạm** cho hộ dân hoặc ~~chi trả hỗ trợ~~ tiền thuê nhà ở trong thời gian chờ xây dựng khu tái định cư.

2. Việc lập Dự án tái định cư, lựa chọn chủ đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về phát triển, quản lý nhà ở tái định cư và phải bảo đảm các quy định tại Khoản 2, 3 Điều ~~69- 87~~ của Luật Đất đai năm 2024 và **Khoản 4 Điều 24 Nghị định số .../2024/NĐ-CP**

3. Khu tái định cư được lập cho một hoặc nhiều Dự án tái định cư; phải xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng; nhà ở, đất ở trong khu tái định cư được bố trí theo nhiều cấp nhà, nhiều mức diện tích khác nhau phù hợp với các mức bồi thường và khả năng chi trả của người được tái định cư.

Trường hợp khu tái định cư là đất ở phân lô phải có thiết kế nhà mẫu hoặc thiết kế đô thị, bản đồ địa chính thửa đất để phục vụ giao đất, cấp Giấy chứng nhận.

4. Đối với Dự án khu tái định cư tập trung có phân kỳ xây dựng theo các Dự án thành phần thì tiến độ thu hồi đất và hoàn thành xây dựng nhà ở hoặc cơ sở hạ tầng của khu tái định cư được thực hiện theo tiến độ của từng Dự án thành phần nhưng các công trình cơ sở hạ tầng của từng Dự án thành phần trong khu tái định cư phải bảo đảm kết nối theo đúng quy hoạch chi tiết đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

5. Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân quận - huyện hoặc Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm báo cáo Sở Xây dựng để tiến hành lập Dự án tái định cư trước khi thu hồi đất.

6. Việc bảo đảm kinh phí để thực hiện Dự án tái định cư thực hiện theo quy định tại **Khoản 4 Điều 32 24 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ... /2024/NĐ-CP**

### **Điều 36. Về tổ chức tái định cư**

1. Đối tượng, điều kiện tái định cư: Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở đủ điều kiện bồi thường quy định tại Điều ~~75~~ **95** Luật Đất đai năm 2024 (trừ

trường hợp hộ gia đình, cá nhân không có nhu cầu tái định cư) thì được bố trí tái định cư trong các trường hợp sau:

a) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện về diện tích đất ở để cấp phép xây dựng (bao gồm cả trường hợp cấp phép xây dựng có thời hạn) theo quy định mà hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn ~~phường - xã - thị trấn~~ **cấp xã** nơi có đất ở thu hồi.

b) 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 chỗ ở nào khác trong địa bàn ~~phường - xã - thị trấn~~ **cấp xã**.

## 2. Diện tích đất ở, nhà ở để bố trí tái định cư:

Diện tích đất ở, nhà ở để bố trí tái định cư là diện tích theo quy hoạch đất ở, nhà ở tại khu tái định cư được phê duyệt (nếu bố trí bằng đất ở thì không vượt hạn mức giao đất ở tại quận - huyện, **thành phố Thủ Đức**).

Đối với các trường hợp có diện tích đất ở (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) bị thu hồi toàn bộ lớn hơn hạn mức và các trường hợp quỹ nền tái định cư có nền diện tích lớn hơn hạn mức thì giao Ủy ban nhân dân quận - huyện, **thành phố Thủ Đức** chịu trách nhiệm xem xét, bố trí phù hợp.

3. Giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua căn hộ chung cư tái định cư; giá đất ở tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư được xác định cùng thời điểm và thống nhất với nguyên tắc và phương pháp xác định giá đất ở cụ thể làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

4. Trường hợp bố trí nhà ở tái định cư tại đơn vị hành chính cấp huyện khác thì giá bán nhà ở tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất thu hồi quyết định.

5. Trường hợp tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ về nhà ở, đất ở hộ dân được nhận không đủ thanh toán giá trị nhà ở, đất ở trong khu tái định cư thì Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án xem xét giải quyết cho hộ dân được trả góp như sau:

- Số tiền nộp lần đầu: Hộ dân nộp tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ về nhà ở và đất ở đã nhận nếu tái bố trí bằng căn hộ hoặc bằng tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất ở đã nhận nếu tái bố trí bằng nền đất.

- Chênh lệch giữa giá trị căn hộ, nền đất hộ dân được bố trí với số tiền hộ dân nộp lần đầu (~~trường hợp hộ dân đủ điều kiện tái định cư theo quy định tại Khoản 1 Điều này mà số tiền hộ dân nộp lần đầu thấp hơn suất tái định cư tối thiểu thì tính theo suất tái định cư tối thiểu~~) sẽ được trả góp với thời hạn tối đa là mười lăm (15) năm và được tính theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm không kỳ hạn của Ngân hàng thương mại trên số dư nợ.

6. Trường hợp người bị thu hồi đất nếu chọn thuê hoặc trả góp theo quy định tại ~~Khoản 4~~ **Khoản 5** Điều này mà có khó khăn (do Ủy ban nhân dân quận - huyện, **thành phố Thủ Đức** chịu trách nhiệm xác định), khi đến nơi ở mới chưa có việc làm ổn định thì được chậm trả tiền mua nhà hoặc hoãn trả tiền thuê nhà trong thời hạn không quá năm (05) năm, hết thời hạn chậm trả tiền mua nhà hoặc hoãn trả tiền thuê

nhà, người có bị thu hồi đất **thu hồi** phải thực hiện trả góp hoặc trả tiền thuê nhà theo quy định.

~~6. Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 6 và Khoản 5 Điều 7 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP thì giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở; giá đất ở tính tiền sử dụng đất; giải quyết trả góp, trả chậm được thực hiện theo quy định tại Khoản 3, 4 và 5 Điều này.~~

**Điều 37.** Quyền và nghĩa vụ của người có bị thu hồi đất **thu hồi** hoặc bị ảnh hưởng **chủ sở hữu tài sản** khi Nhà nước thu hồi đất của dự án mà phải di chuyển chỗ ở

1. Về quyền:

a) Được Thông báo về tái định cư theo quy định tại Khoản 1 Điều 86 **111** Luật Đất đai năm 2024;

b) Được ưu tiên đăng ký hộ khẩu cho bản thân, các thành viên khác trong gia đình về nơi ở mới và được ưu tiên chuyển trường cho các thành viên trong gia đình trong độ tuổi đi học;

c) Được từ chối vào khu tái định cư nếu khu tái định cư không đảm bảo các điều kiện như đã thông báo và niêm yết công khai;

d) Được cung cấp mẫu thiết kế nhà miễn phí;

đ) Được cấp Giấy chứng nhận theo quy định nếu nhận tái định cư.

2. Về nghĩa vụ:

a) Thực hiện di chuyển vào khu tái định cư theo đúng thời gian theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

b) Xây dựng nhà, công trình theo đúng quy hoạch và thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật;

c) Nộp tiền mua nhà ở hoặc tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê nhà theo quy định của pháp luật.

## Chương VII: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

**Điều 38.** Lập và phê duyệt **Kế hoạch bồi thường, hỗ trợ, tái định cư** và **Kế hoạch thu hồi đất, điều tra (bao gồm cả điều tra xã hội học), khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; điều tra nhu cầu học nghề, giải quyết việc làm cho người có đất thu hồi**

Phòng Tài nguyên và Môi trường quận - huyện, **thành phố Thủ Đức** chủ trì phối hợp với Chủ đầu tư dự án, **đơn vị**, tổ chức **thực hiện** làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quận - huyện, **thành phố Thủ Đức** Phòng Lao động - Thương binh và Xã hội; Ủy ban nhân dân ~~phường - xã - thị trấn~~ **cấp xã** nơi có đất thu hồi để:

- Lập và trình Ủy ban nhân dân quận - huyện, **thành phố Thủ Đức** nơi có đất thu hồi phê duyệt:

- Kế hoạch ~~thu hồi đất~~, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm của dự án;

- **Kế hoạch di dời người dân khỏi khu vực thu hồi đất;**

**- Kế hoạch bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án;**

- Điều tra nhu cầu học nghề, giải quyết việc làm cho người ~~có bị thu hồi đất thu hồi~~;

- Điều tra xã hội học của dự án.

**Điều 39. Thành lập Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án**

1. Về thủ tục thành lập Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án:

a) Sau khi có Thông báo thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện, **thành phố Thủ Đức** ra quyết định thành lập Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án và Tổ Công tác giúp việc cho Hội đồng.

Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án và Tổ công tác giúp việc tự chấm dứt hoạt động sau khi hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bàn giao mặt bằng cho tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; thực hiện bàn giao các hồ sơ, công việc tồn đọng cho **đơn vị**, tổ chức ~~thực hiện làm~~ nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quận - huyện, **thành phố Thủ Đức** để tiếp tục giải quyết.

b) Các thành viên Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án phải ổn định ở từng Dự án và ở từng quận - huyện, **thành phố Thủ Đức** cơ bản chỉ thay đổi các thành phần là chủ đầu tư. Chủ tịch Ủy ban nhân dân ~~phường - xã - thị trấn cấp xã~~ nơi có Dự án và đại diện những người ~~có bị thu hồi đất thu hồi~~ của Dự án đó.

2. Thành phần Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

a) Thành phần Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

- Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện, **thành phố Thủ Đức** là Chủ tịch Hội đồng;

- Lãnh đạo **đơn vị**, tổ chức ~~thực hiện làm~~ nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quận - huyện, **thành phố Thủ Đức** là Phó Chủ tịch Thường trực của Hội đồng;

- Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường - Phó Chủ tịch Hội đồng;

- Lãnh đạo Phòng Tài chính - Kế hoạch - Ủy viên;

- Lãnh đạo Phòng Quản lý đô thị - Ủy viên;

- Lãnh đạo Phòng Tư pháp - Ủy viên;

- Lãnh đạo Thanh tra quận - huyện, **thành phố Thủ Đức** Ủy viên;

- Lãnh đạo Phòng Lao động thương binh và xã hội - Ủy viên;

- Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân ~~phường - xã - thị trấn cấp xã~~ nơi thu hồi đất - Ủy viên;

- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam quận - huyện và Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam ~~phường - xã - thị trấn cấp xã~~ - Ủy viên;

- Chủ đầu tư Dự án (trong trường hợp đã xác định chủ đầu tư và dự án không được đầu tư bằng nguồn vốn 100% nước ngoài) - Ủy viên;



- Đại diện những người có đất thuộc phạm vi thu hồi với số lượng từ 01 đến 02 người, trường hợp dự án có quy mô lớn (thu hồi đất của hơn 100 hộ hoặc qua địa bàn nhiều ~~phường – xã – thị trấn~~ **cấp xã**) thì số lượng không quá 04 người. Đại diện những người có đất thuộc phạm vi thu hồi có trách nhiệm phản ánh nguyện vọng của những người có đất thuộc phạm vi thu hồi.

+ Đại diện những người có đất thuộc phạm vi thu hồi sẽ do các hộ dân  ~~bị~~ ảnh hưởng bởi dự án lựa chọn, đề cử trên nguyên tắc phải là người  ~~có bị thu hồi đất~~ **thu hồi** bởi dự án, có hiểu biết về pháp luật và được sự tín nhiệm của các hộ dân  ~~bị~~ ảnh hưởng bởi dự án.

+ Trường hợp các hộ dân  ~~bị~~ ảnh hưởng bởi dự án không lựa chọn, đề cử được người đại diện để tham gia Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án thì Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam  ~~phường – xã – thị trấn~~ **cấp xã** nơi thu hồi đất có trách nhiệm giới thiệu người tham gia Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Tùy theo bộ máy tổ chức của quận - huyện, **thành phố Thủ Đức** và quy mô của từng Dự án cụ thể, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện, **thành phố Thủ Đức** bổ sung thêm một số đại diện khác làm thành viên hoặc điều chỉnh nhiệm vụ của thành viên cho phù hợp.

b) Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quận - huyện, **thành phố Thủ Đức** làm việc theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số và theo quy định của pháp luật; trường hợp biểu quyết ngang nhau thì thực hiện theo phía có ý kiến của Chủ tịch Hội đồng.

3. Trách nhiệm của Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án.

a) Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án có trách nhiệm:

- Tổ chức thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm;

- Lập và trình duyệt chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án và phương án **chi tiết về** bồi thường, hỗ trợ, tái định cư **với** từng người có  ~~bị thu hồi đất~~ **thu hồi, chủ sở hữu tài sản** hoặc ~~(bị) ảnh hưởng~~ khi Nhà nước thu hồi đất của dự án theo trình tự quy định; phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân;

- Tổ chức thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phương án **chi tiết về** bồi thường, hỗ trợ, tái định cư **với** từng người có  ~~bị thu hồi đất~~ **thu hồi, chủ sở hữu tài sản** hoặc ~~(bị) ảnh hưởng~~ khi Nhà nước thu hồi đất;

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp lý của số liệu kiểm kê, tính pháp lý của đất đai, tài sản được bồi thường, hỗ trợ hoặc không được bồi thường, hỗ trợ trong chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án và của từng trường hợp cụ thể  ~~bị~~ ảnh hưởng bởi dự án.

b) Trách nhiệm của các thành viên Hội đồng:

- Chủ tịch Hội đồng:

+ Ký chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án, phương án **chi tiết về** bồi thường, hỗ trợ, tái định cư **với** từng người có  ~~bị thu hồi đất~~ **thu hồi, chủ sở hữu**

**tài sản hoặc (bị) ảnh hưởng** khi Nhà nước thu hồi đất và phương án đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân;

+ Ký Tờ trình báo cáo nội dung thẩm định và trình duyệt. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc ngoài thẩm quyền thì báo cáo Ủy ban nhân dân quận - huyện, **thành phố Thủ Đức** xem xét, giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền thì Ủy ban nhân dân quận - huyện, **thành phố Thủ Đức** có văn bản nêu chính kiến cụ thể kèm toàn bộ hồ sơ có liên quan gửi các Sở - ngành và Ủy ban nhân dân thành phố xin ý kiến giải quyết;

+ Chỉ đạo các thành viên Hội đồng lập, trình duyệt và tổ chức thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án, pphương án **chi tiết về** bồi thường, hỗ trợ, tái định cư **với** từng người có **bị thu hồi đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản hoặc (bị) ảnh hưởng** khi Nhà nước thu hồi đất của dự án.

- Đại diện những người có đất thuộc phạm vi thu hồi có trách nhiệm: phản ánh nguyện vọng của người **có bị thu hồi đất thu hồi**, người phải di chuyển chỗ ở; vận động những người **có bị thu hồi đất thu hồi** chấp hành tốt chủ trương, chính sách, kế hoạch và thực hiện di chuyển, bàn giao mặt bằng đúng tiến độ.

- Các thành viên khác thực hiện các nhiệm vụ theo sự phân công và chỉ đạo của Chủ tịch Hội đồng phù hợp với trách nhiệm của ngành.

4. Kinh phí cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: thực hiện theo quy định tại Điều 31 **28** Nghị định số 47/2014/~~ND-CP~~ **.../2024/ND-CP**, Thông tư số 74/2015/~~TT-BTC~~ **.../2024/TT-BTC** của Bộ Tài chính và quy định của Ủy ban nhân dân thành phố.

5. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Dự án được sử dụng con dấu của Ủy ban nhân dân quận - huyện, **thành phố Thủ Đức** để hoạt động.

**Điều 40.** Việc lập chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án và phương án **chi tiết về** bồi thường, hỗ trợ, tái định cư **với** từng người có (bị) thu hồi đất **thu hồi, chủ sở hữu tài sản hoặc (bị) ảnh hưởng** khi Nhà nước thu hồi đất **theo quy định tại Điều 61, 62, Điểm d, e Khoản 1 Điều 65 Điều 78, 79, Khoản 3 Điều 82 Luật Đất đai năm 2024 (Thực hiện theo Khoản 2 Điều 69 Khoản 3 Điều 87 Luật Đất đai năm 2024; Điều 16 Nghị định số 47/2014/ND-CP Điều 3, Khoản 3 và 4 Điều 7 Nghị định số .../2024/ND-CP; Điều 13 Thông tư số 37/TT-BTNMT)**

1. ~~Lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của từng người bị thu hồi đất hoặc bị ảnh hưởng khi Nhà nước thu hồi đất (sau đây gọi tắt là phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư):~~ **1. Nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản quy định được quy định tại Khoản 1, 2 Điều 3 Nghị định số .../2024/ND-CP**

a) ~~Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gồm các nội dung sau:~~

~~Họ và tên, địa chỉ của người có đất thu hồi;~~

~~Diện tích, loại đất, vị trí, nguồn gốc của đất thu hồi; diện tích đất còn lại ngoài ranh thu hồi (nếu có); số lượng, khối lượng, giá trị hiện có của tài sản gắn liền với đất bị thiệt hại;~~

- ~~–Số lượng, chủng loại của tài sản nằm trong ranh thu hồi đất và phần ngoài ranh thu hồi đất nhưng bị ảnh hưởng bởi việc thu hồi đất;~~
- ~~–Số lượng, chủng loại mồ mả phải di chuyển; Phương án di chuyển mồ mả;~~
- ~~–Đơn giá bồi thường về đất, tài sản, đơn giá bồi thường di chuyển mồ mả, đơn giá hỗ trợ khác và căn cứ tính toán tiền bồi thường, hỗ trợ;~~
- ~~–Phương án, diện tích nhà, đất được bố trí tái định cư (nếu có);~~
- ~~–Phương án di dời đối với tổ chức (nếu có);~~
- ~~–Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ (trừ trường hợp được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở khi thu hồi đất ở);~~
- ~~–Các khoản nghĩa vụ tài chính phải khấu trừ (nếu có).~~

b) ~~Đối với Dự án mà tổng số tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải thu hồi đất là **trên mười (10) trường hợp** thì Ủy ban nhân dân quận – huyện ban hành chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện cho dự án bao gồm:~~

### **ĐỀ XUẤT BỔ NỘI DUNG NÀY DO LUẬT ĐẤT ĐAI KHÔNG CÓ QUY ĐỊNH TRƯỚC ĐÂY DO Q-H ĐỀ XUẤT. XIN Ý KIẾN**

- ~~–Cơ sở pháp lý thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án;~~
- ~~–Các thông tin về dự án như: mục tiêu thực hiện dự án, diện tích đất thu hồi, số trường hợp (bị) ảnh hưởng, nguồn vốn đầu tư, thời gian thực hiện dự án và các thông tin khác có liên quan;~~
- ~~–Giá các loại đất để tính bồi thường, hỗ trợ;~~
- ~~–Giá bồi thường, hỗ trợ về tài sản. Vật kiến trúc, hoa màu, vật nuôi, tài sản khác;~~
- ~~–Địa điểm bố trí tái định cư và giá thu tiền sử dụng đất non đất tái định cư, giá bán căn hộ chung cư phục vụ tái định cư. Trường hợp chưa phê duyệt giá thu tiền sử dụng đất nền đất tái định cư, giá bán căn hộ chung cư phục vụ tái định cư thì nêu giá dự kiến;~~
- ~~–Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được áp dụng;~~
- ~~–Dự toán chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án.~~

c) ~~Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án có trách nhiệm lập dự thảo chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (được lập theo quy định tại Điểm a Khoản này) và phối hợp với Ủy ban nhân dân phường – xã – thị trấn nơi có đất thu hồi tổ chức lấy ý kiến các hộ dân (bị) ảnh hưởng về dự thảo chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án và dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi, đồng thời niêm yết công khai dự thảo chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án và dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của từng người (bị) thu hồi đất hoặc (bị) ảnh hưởng khi Nhà nước thu hồi đất của dự án tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường – xã – thị trấn và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi.~~

Việc tổ chức lấy ý kiến phải được lập thành biên bản có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã, đại diện những người có đất thu hồi.

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm tổng hợp ý kiến đóng góp bằng văn bản, ghi rõ số lượng ý kiến, đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với dự thảo chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án và dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức đối thoại đối với trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về dự thảo chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; hoàn chỉnh chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trình cơ quan có thẩm quyền.

2. Thẩm định chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện thẩm định chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo thẩm quyền thu hồi đất quy định tại Khoản 1 Điều 66 83 Luật Đất đai năm 2024;

b) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện thẩm định chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo thẩm quyền thu hồi đất quy định tại Khoản 2 Điều 66 83 Luật Đất đai năm 2024;

c) Trường hợp Ủy ban nhân dân thành phố ủy quyền cho Ủy ban nhân dân quận - huyện, **thành phố Thủ Đức** thu hồi đất trong trường hợp khu vực thu hồi đất có cả đối tượng quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 66 83 Luật Đất đai năm 2024 thì việc thẩm định chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện theo Điểm b Khoản này.

3. Việc quyết định thu hồi đất, phê duyệt và tổ chức thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất ban hành quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư **trong cùng một ngày**.

Chậm nhất 30 ngày kể từ ngày phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của từng hộ gia đình, cá nhân, tổ chức (bị) ảnh hưởng trong dự án, Ủy ban nhân dân quận - huyện phải thực hiện xong công tác chi trả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp chậm chi trả thì khi thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi hoặc (bị) ảnh hưởng, ngoài tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì người có đất thu hồi còn được thanh toán thêm một khoản tiền bằng mức tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế tính trên số tiền chậm trả và thời gian chậm trả.

a) Việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 94 Luật Đất đai 2024:

*“Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có hiệu lực thi hành, cơ quan, đơn vị, tổ chức thực hiện bồi thường phải chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản;*

*Trường hợp cơ quan, đơn vị, tổ chức thực hiện bồi thường chậm chi trả thì khi thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản, ngoài tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản còn được thanh toán thêm một khoản tiền bằng mức tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế tính trên số tiền chậm trả và thời gian chậm trả.*

*Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm phê duyệt phương án chi trả bồi thường chậm cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản. Kinh phí chi trả bồi thường chậm được bố trí từ ngân sách của cấp phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.”*

b) Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân ~~phường - xã - thị trấn~~ **cấp xã phổ biến** và niêm yết **thông báo thu hồi đất và danh sách người có đất thu hồi trong suốt thời gian bồi thường, hỗ trợ, tái định cư**; công khai quyết định phê duyệt chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư **trong thời hạn 30 ngày** tại trụ sở Ủy ban nhân dân ~~phường - xã - thị trấn~~ **cấp xã** và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi; gửi quyết định phê duyệt chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư **đã được phê duyệt** đến từng người có đất thu hồi, trong đó ghi rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ; thời gian bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có) và thời gian bàn giao đất đã thu hồi cho **đơn vị, tổ chức làm thực hiện** nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

c) Ủy ban nhân dân quận - huyện, **thành phố Thủ Đức** tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư theo chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt.

d) Trường hợp người có đất thu hồi hoặc ~~bị ảnh hưởng~~ **chủ sở hữu tài sản** không bàn giao đất cho **đơn vị, tổ chức làm thực hiện** nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Ủy ban nhân dân ~~phường - xã - thị trấn~~ **cấp xã** và Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và **đơn vị, tổ chức làm thực hiện** nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tổ chức vận động, thuyết phục để người có đất thu hồi hoặc ~~bị ảnh hưởng~~ **chủ sở hữu tài sản** thực hiện.

Trường hợp người có đất thu hồi hoặc ~~bị ảnh hưởng~~ **chủ sở hữu tài sản** đã được vận động, thuyết phục nhưng không chấp hành việc bàn giao đất cho **đơn vị, tổ chức làm thực hiện** nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện, **thành phố Thủ Đức** ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất và tổ

chức thực hiện việc cưỡng chế theo quy định tại Điều 74 **89** của Luật Đất đai năm 2024.

6. Ủy ban nhân dân ~~phường—xã—thị trấn~~ **cấp xã** chịu trách nhiệm quản lý phần đất đã được thu hồi (gồm cả phần diện tích dôi dư ngoài ranh dự án) trong thời gian chưa bàn giao phần diện tích này cho Chủ đầu tư dự án hoặc Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố.

7. Việc lấy ý kiến đóng góp của người ~~có bị thu hồi đất~~ **thu hồi** hoặc ~~bị ảnh hưởng~~ **chủ sở hữu tài sản** về dự thảo chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án và dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại Khoản 1 Điều này ít nhất là 20 ngày, kể từ ngày niêm yết.

8. Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lập theo quy định tại Điều này không bao gồm các Dự án đầu tư do Quốc hội quyết định đầu tư. Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư được quy định tại Điều 17 **7** Nghị định số 47/2014/~~ND-CP~~ **.../2024/ND-CP**.

#### **Điều 41. Thời hạn bàn giao mặt bằng**

Người ~~có bị thu hồi đất~~ **thu hồi** hoặc ~~bị ảnh hưởng~~ **chủ sở hữu tài sản** khi Nhà nước thu hồi đất của dự án phải bàn giao đất cho **đơn vị**, tổ chức ~~làm~~ **thực hiện** nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất theo thời hạn như sau:

1. Đối với đất nông nghiệp: ~~20~~ **10** ngày sau khi Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án thanh toán xong tiền bồi thường, hỗ trợ.

2. Đối với đất ở:

a) Đối với trường hợp không đủ điều kiện tái định cư: ~~30~~ **15** ngày sau khi Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án thanh toán xong tiền bồi thường, hỗ trợ.

b) Đối với trường hợp đủ điều kiện tái định cư:

- Trường hợp hộ dân tự lo nơi ở mới: ~~60~~ **30** ngày sau khi Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án thanh toán xong tiền bồi thường, hỗ trợ;

- Trường hợp hộ dân đủ điều kiện bố trí nền đất: 06 tháng kể từ ngày được nhận nền đất tái định cư;

- Trường hợp hộ dân đủ điều kiện bố trí căn hộ chung cư: ~~02~~ **01** tháng kể từ ngày nhận được căn hộ chung cư tái định cư.

3. Đất sản xuất công nghiệp, thương mại, dịch vụ: ~~60~~ **30** ngày sau khi Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án thanh toán xong tiền bồi thường, hỗ trợ người ~~có bị thu hồi đất~~ **thu hồi** hoặc ~~bị ảnh hưởng~~ **chủ sở hữu tài sản** khi Nhà nước thu hồi đất của dự án đã nhận tiền hoặc Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án đã gửi tiền bồi thường, hỗ trợ vào ngân hàng hoặc đã chuyển tiền bồi thường, hỗ trợ vào Kho bạc Nhà nước theo quy định).

4. Đối với các dự án cấp bách, cần mặt bằng để triển khai ngay thì thời hạn bàn giao mặt bằng là không quá 30 ngày kể từ ngày Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án thanh toán xong tiền bồi thường, hỗ trợ; các trường hợp đủ điều kiện tái

định cư thì Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án chi trả tiền thuê nhà hoặc bố trí nơi ở tạm cho người ~~có bị thu hồi đất~~ **thu hồi** hoặc ~~bị ảnh hưởng~~ **chủ sở hữu tài sản** khi Nhà nước thu hồi đất của dự án trong khoảng thời gian từ ngày bàn giao mặt bằng đến:

- 01 tháng sau ngày bàn giao mặt bằng đối với trường hợp tự lo nơi ở mới;
- 06 tháng sau ngày nhận nền đất tái định cư đối với trường hợp đủ điều kiện bố trí nền đất;
- 02 tháng sau ngày nhận căn hộ chung cư tái định cư đối với trường hợp đủ điều kiện bố trí căn hộ.

#### **Điều 42. Xử lý tiền bồi thường, hỗ trợ trong trường hợp có phát sinh tranh chấp, khiếu nại**

Trường hợp người ~~có bị thu hồi đất~~ **thu hồi** hoặc ~~bị ảnh hưởng~~ **chủ sở hữu tài sản** khi Nhà nước thu hồi đất của dự án không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt hoặc đang có khiếu nại, tranh chấp về quyền sử dụng đất, nhà và tài sản khác (kể cả các trường hợp đồng quyền sử dụng đất) mà chưa giải quyết xong thì tiền bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích đất, nhà và tài sản khác đang khiếu nại, tranh chấp sẽ được ~~chuyển vào Kho bạc Nhà nước theo quy định chờ sau khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết xong thì trả cho người có quyền sử dụng đất, nhà, tài sản~~ **gửi vào tài khoản tiền gửi của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mở tại ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ cổ phần chi phối theo lãi suất không kỳ hạn. Tiền lãi từ khoản tiền bồi thường, hỗ trợ được trả cho người có quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản được bồi thường, hỗ trợ.**

Trong khi chờ giải quyết khiếu nại và tranh chấp thì người ~~có bị thu hồi đất~~ **thu hồi** hoặc ~~bị ảnh hưởng~~ **chủ sở hữu tài sản** vẫn phải chấp hành di chuyển, giao đất hoặc bàn giao mặt bằng đúng kế hoạch được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định.

#### **Điều 43. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân quận - huyện, thành phố Thủ Đức và phường - xã - thị trấn cấp xã**

1. Ủy ban nhân dân quận - huyện, **thành phố Thủ Đức** nơi có đất ~~bị thu hồi~~ có trách nhiệm:

- a) Tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn.
- b) Ban hành Thông báo thu hồi đất, Quyết định thu hồi đất đối với trường hợp thuộc thẩm quyền.
- c) Phê duyệt các nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân quận - huyện, **thành phố Thủ Đức** như sau:
  - Kế hoạch điều tra, **khảo sát, đo đạc, kiểm đếm của dự án;**
  - Kế hoạch **di dời người dân khỏi khu vực** ~~tiến độ thực hiện~~ thu hồi đất;
  - **Kế hoạch bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án;**

- Ban hành Quyết định phê duyệt phương án đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp, tìm kiếm việc làm; Quyết định phê duyệt chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án; Quyết định phê duyệt phương án **chi tiết về** bồi thường, hỗ trợ, tái định cư **với** từng người có ~~bị thu hồi~~ đất **thu hồi, chủ sở hữu tài sản hoặc bị ảnh hưởng**.

- Dự toán chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố;

- Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở cho hộ dân theo thẩm quyền;

- Quy chế bóc thăm và phương án bố trí tái định cư.

d) Giải quyết khiếu nại, tố cáo của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức.

đ) Tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư, **khu tái định cư** (nếu có), phương án bố trí tái định cư trước khi thu hồi đất. Khu tái định cư tập trung phải đảm bảo cơ sở hạ tầng đồng bộ, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của địa phương.

e) Hướng dẫn về quy chuẩn, kiến trúc đối với công trình xây dựng trên phần diện tích đất còn lại sau khi Nhà nước thu hồi.

g) Báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường về tiến độ thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất của dự án:

- Định kỳ hàng tháng đối với các dự án trọng điểm trên địa bàn;

- Định kỳ hàng quý đối với toàn bộ các dự án trên địa bàn.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện, **thành phố Thủ Đức** có trách nhiệm:

- Lãnh đạo, chỉ đạo công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn quản lý;

- Quyết định thành lập Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và Tổ công tác, tổ chức lập, thẩm định phê duyệt và thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án và phương án **chi tiết về** bồi thường, hỗ trợ, tái định cư **với** từng người có ~~bị thu hồi~~ đất **thu hồi, chủ sở hữu tài sản hoặc bị ảnh hưởng**;

- Ban hành các quyết định kiểm đếm bắt buộc, quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc, quyết định cưỡng chế thu hồi đất theo quy định;

- Thực hiện các quyết định kiểm đếm bắt buộc, quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc, quyết định cưỡng chế thu hồi đất theo quy định.

- Phê duyệt kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm.

3. Ủy ban nhân dân ~~phường - xã - thị trấn~~ **cấp xã** có trách nhiệm:

a) Tổ chức tuyên truyền, vận động về mục đích thu hồi đất, chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án;

b) Phối hợp với Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án thực hiện xác nhận đất đai, tài sản của người **có bị thu hồi** đất **thu hồi** trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc;



c) Tạo điều kiện hỗ trợ cho việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và bố trí tái định cư cho người bị thu hồi có đất **thu hồi, chủ sở hữu tài sản** hoặc bị ảnh hưởng khi Nhà nước thu hồi đất của dự án cũng như việc tiếp nhận bàn giao mặt bằng, thu hồi đất, quản lý đất đã thu hồi theo quy định của Thành phố.

#### **Điều 44. Trách nhiệm của các Sở, ngành thành phố và các đơn vị có liên quan**

##### **1. Hội đồng Thẩm định Bồi thường thành phố Ban Chỉ đạo Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Thành phố:**

a) Tham mưu cho Ủy ban nhân dân thành phố các chủ trương, chính sách có liên quan đến việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết các vướng mắc phát sinh do quy định của pháp luật chưa đề cập đến hoặc do mâu thuẫn, chưa rõ ràng trong việc áp dụng quy định pháp luật;

b) Hướng dẫn, hỗ trợ Ủy ban nhân dân quận - huyện, chủ đầu tư dự án thực hiện các quy định của pháp luật hiện hành về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; hướng dẫn quy trình, thủ tục hồ sơ cụ thể để phục vụ cho việc thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; có ý kiến trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét quyết định nêu vượt thẩm quyền các vấn đề do các Sở - ngành và Ủy ban nhân dân quận - huyện đề nghị;

a) Chỉ đạo công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố, công tác phối hợp giữa các sở - ngành, quận - huyện, thành phố Thủ Đức và các tổ chức, cơ quan có liên quan trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

b) Hướng dẫn, giải quyết những kiến nghị, vướng mắc trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Ủy ban nhân dân quận - huyện (sau khi đã có ý kiến hướng dẫn hoặc thẩm định của sở, ngành mà vẫn còn khó khăn, vướng mắc) theo đúng quy định pháp luật và thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố nhằm đảm bảo tiến độ giải ngân vốn đầu tư công và công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư các dự án có thu hồi đất;

c) Các nhiệm vụ khác hoặc công việc cụ thể khác theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố, **Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố.**

##### **2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:**

a) Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố;

b) Cùng các Sở - ngành liên quan xác định hộ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án và trình thẩm định, phê duyệt theo quy định;

b) Phối hợp với các cơ quan để hướng dẫn các vướng mắc liên quan đến pháp lý đất đai; giá đất theo quy định.

c) Biên soạn tài liệu hướng dẫn nghiệp vụ trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và tổ chức tập huấn nghiệp vụ cho các cơ quan, đơn vị liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn thành phố.

##### **3. Sở Tài chính có trách nhiệm:**

a) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các Sở - ngành có liên quan xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường;

b) Hướng dẫn giải quyết các vướng mắc liên quan đến thẩm định giá đất theo quy định;

c) Xử lý các vấn đề về kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án;

d) Hướng dẫn Ủy ban nhân dân quận - huyện, **thành phố Thủ Đức** theo dõi, thu và nộp ngân sách đối với số tiền thuê nhà, tiền trả góp của ~~có bị thu~~ **thu hồi** đất **thu hồi** theo quy định (kể cả trường hợp Chủ đầu tư tự nguyện ứng vốn bồi thường, hỗ trợ, tái định cư).

#### 4. Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm:

Tham mưu kế hoạch vốn thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho các Dự án sử dụng vốn Ngân sách thành phố, các dự án PPP.

#### 5. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

a) Phối hợp với các Sở - ngành và Ủy ban nhân dân quận - huyện, **thành phố Thủ Đức** tạo lập, cân đối, trình Ủy ban nhân dân thành phố bố trí quỹ nhà tái định cư của các dự án;

b) Giải quyết các nội dung vướng mắc liên quan đến việc thu hồi nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước cho các tổ chức, cá nhân;

c) Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về chất lượng xây dựng các khu tái định cư theo quy định hiện hành;

d) Hướng dẫn vướng mắc trong việc bồi thường, hỗ trợ về tài sản, công trình, vật kiến trúc; bồi thường giá trị xây dựng ~~theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng ban hành~~;

đ) Hướng dẫn, kiểm tra việc lập và thực hiện các Dự án tái định cư sử dụng vốn Ngân sách Nhà nước;

e) Hướng dẫn việc thẩm định, phê duyệt giá bán, giá cho thuê, giá thuê mua nhà ở để phục vụ tái định cư (bao gồm cả nhà ở xã hội).

#### 6. Sở Lao động - Thương binh và Xã hội có trách nhiệm:

a) Phối hợp với các Sở, ngành và Ủy ban nhân dân quận - huyện, **thành phố Thủ Đức** quy định mức hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất;

b) Hướng dẫn việc xác định đối tượng và mức bồi thường theo chế độ trợ cấp ngừng việc theo quy định;

c) Hướng dẫn, kiểm tra việc lập, thẩm định, phê duyệt và thực hiện phương án hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm của Ủy ban nhân dân quận - huyện, **thành phố Thủ Đức**.

#### 7. Sở Công Thương có trách nhiệm:

Tổ chức thẩm định chi phí tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt máy móc, thiết bị theo quy định; thực hiện theo quy định tại ~~Điểm d Khoản 3 Điều 26~~ **Điểm .. Khoản .. Điều ...** Quy định này.

#### 8. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có trách nhiệm:

a) Cùng các Sở, ngành có liên quan để hướng dẫn các vướng mắc, khó khăn liên quan đến việc bồi thường cây trồng, hoa màu, vật nuôi theo quy định; thực hiện theo quy định tại ~~Điều 22~~ **Điều ...** Quy định này;

b) Hướng dẫn bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất do sạt lở sông, kênh, rạch.

#### 9. Sở Quy hoạch - Kiến trúc:

a) Có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị theo đúng quy định của pháp luật và giải quyết những vướng mắc về quy hoạch, kiến trúc theo thẩm quyền;

b) Cung cấp thông tin quy hoạch, thỏa thuận quy hoạch, kiến trúc cho các tổ chức phải di chuyển do bị thu hồi đất để đảm bảo yêu cầu tiến độ thu hồi đất.

#### 10. Thanh tra thành phố:

a) Tổ chức xác minh, kết luận, giải quyết đơn thư khiếu nại, tố cáo thuộc thẩm quyền đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật Khiếu nại và Luật Tố cáo;

b) Kiểm tra, đôn đốc Ủy ban nhân dân quận - huyện, **thành phố Thủ Đức** các Sở, ngành có liên quan trong việc giải quyết đơn thư khiếu nại, tố cáo có liên quan đến bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

#### 11. Các Sở, ngành khác:

Có trách nhiệm phối hợp, tham gia thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đối với những nội dung liên quan thuộc chức năng quản lý Nhà nước hoặc nhiệm vụ được phân công của cơ quan, đơn vị mình.

12. Trách nhiệm của Chủ đầu tư Dự án (Trường hợp xác định chủ đầu tư trước khi thu hồi đất) hoặc chủ đầu tư tiểu dự án (dự án) bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (trường hợp tách phần bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành tiểu dự án (dự án) riêng và tổ chức thực hiện độc lập):

a) Phối hợp với Ủy ban nhân dân quận - huyện, **thành phố Thủ Đức** nơi thu hồi đất xây dựng Kế hoạch thu hồi đất;

b) Đảm bảo đầy đủ, kịp thời kinh phí để chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và kinh phí cho tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

c) Đề xuất hoặc xác định quỹ nhà, quỹ đất tái định cư để thực hiện Dự án trước khi xây dựng kế hoạch thu hồi đất; phối hợp với chính quyền địa phương đưa các hộ dân đi kiểm tra quỹ nhà, quỹ đất tái định cư;

d) Phối hợp cùng với các Sở, ngành và Ủy ban nhân dân quận - huyện, **thành phố Thủ Đức** nơi thu hồi đất giải quyết các vấn đề liên quan đến Dự án đầu tư.

## **Điều 45. Khen thưởng và xử lý vi phạm**

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi nhà, đất hoặc bị ảnh hưởng khi Nhà nước thu hồi đất của dự án chấp hành tốt chủ trương, chính sách, kế hoạch bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được hỗ trợ thêm bằng tiền theo ~~Điều 32~~ **Điều ...** Quy định này.

Các đơn vị, cá nhân có thành tích trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được khen thưởng theo chế độ hiện hành của Nhà nước.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi nhà, đất hoặc bị ảnh hưởng khi Nhà nước thu hồi đất của dự án có trách nhiệm chấp hành đầy đủ và đúng thời gian giao đất theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

3. Các cơ quan, đơn vị, tổ chức; hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi nhà, đất hoặc bị ảnh hưởng khi Nhà nước thu hồi đất của dự án; các chủ đầu tư Dự án và các đơn vị, cá nhân làm công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nếu có hành vi vi phạm pháp luật thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính, xử lý kỷ luật hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định.

## **Điều 46. Giao trách nhiệm cho các Cơ quan thực hiện**

1. Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện, **thành phố Thủ Đức** tổ chức tăng cường củng cố và kiện toàn bộ máy tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, **Tổ chức phát triển quỹ đất** của quận - huyện, **thành phố Thủ Đức** để phục vụ kịp thời, có hiệu quả yêu cầu đầu tư phát triển của Thành phố.

2. Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án tổ chức phổ biến, giải thích, hướng dẫn thực hiện cụ thể chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt) đến các đối tượng bị thu hồi nhà, đất hoặc bị ảnh hưởng trong khu vực quy hoạch xây dựng công trình biết để thực hiện. Các trường hợp vướng mắc, phát sinh ngoài thẩm quyền giải quyết của Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án và của Ủy ban nhân dân quận - huyện, **thành phố Thủ Đức** thì Ủy ban nhân dân quận - huyện, **thành phố Thủ Đức** kịp thời báo cáo, đề xuất cụ thể với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là các Sở, ngành chức năng quản lý chuyên ngành của Thành phố xem xét, hướng dẫn thực hiện. Trường hợp vượt thẩm quyền, các Sở, ngành chức năng báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

3. Ủy ban nhân dân quận - huyện, **thành phố Thủ Đức** có trách nhiệm thường xuyên quan tâm theo dõi, giúp đỡ, tạo điều kiện tốt nhất để các hộ bị thu hồi nhà, đất hoặc bị ảnh hưởng bởi các dự án sớm ổn định chỗ ở và cuộc sống nơi mới, nhất là việc học tập, hướng nghiệp, đào tạo chuyển đổi ngành nghề và giải quyết việc làm cho các đối tượng có yêu cầu, các thủ tục giấy tờ khi chuyển đổi nơi ở, chuyển trường học.

4. Trong quá trình thực hiện Quy định này, nếu có vướng mắc, phát sinh, Ủy ban nhân dân quận - huyện, **thành phố Thủ Đức**, Sở - ngành có liên quan và các chủ đầu tư kịp thời báo cáo, đề xuất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét sửa đổi, bổ sung Quy định này cho phù hợp./.

