|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN****TỈNH TÂY NINH**Số: /2024/QĐ-UBND | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAMĐộc lập - Tự do - Hạnh phúc***Tây Ninh, ngày tháng năm 2024* |

 **QUYẾT ĐỊNH**

**DỰ THẢO 1**

**Quy định một số chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư**

**khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;*

*Căn cứ 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;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số ........../TTr-STNMT ngày tháng năm 2024.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày ... tháng … năm 2024, thay thế Quyết định số 17/2015/QĐ-UBND ngày 02 tháng 4 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quy định một số chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh và Quyết định số 39/2015/QĐ-UBND ngày 27 tháng 7 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc điều chỉnh bổ sung điểm d khoản 2 Điều 5 Quy định một số chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh ban hành kèm theo Quyết định số 17/2015/QĐ-UBND ngày 02 tháng 4 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi Trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư; Giao thông và Vận tải; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Thủ trưởng các sở, ban, ngành tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***- Chính phủ;- Văn phòng Chính phủ;- Bộ Tài nguyên và Môi trường;- Bộ Tài chính;- Vụ pháp chế - Bộ Tài nguyên và Môi trường;- Vụ pháp chế - Bộ Tài chính;- Cục Kiểm tra Văn bản QPPL - Bộ Tư pháp; - Thường trực Tỉnh uỷ; - Thường trực HĐND tỉnh;- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh; - CT, các PCT UBND Tỉnh;- Như Điều 3.- Sở Tư pháp;- Trung tâm Công báo - Tin học tỉnh;  - Lưu: VT, VP UBND tỉnh. | **TM. ỦY BAN NHÂN DÂN****CHỦ TỊCH** |

|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂNTỈNH TÂY NINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAMĐộc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

**QUY ĐỊNH**

**Một số chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư**

**khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh**
*(Kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày tháng năm 2024*

*của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh)*

**Chương I**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quyết định này quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành theo thẩm quyền được quy định tại khoản 4 Điều 103, khoản 2 Điều 104, khoản 2 Điều 108, khoản 5 Điều 109, khoản 7, 10 Điều 111 của Luật Đất đai năm 2024, khoản 3 Điều 4, khoản 4 Điều 14, khoản 2 Điều 15, Điều 16, khoản 2, khoản 5 Điều 17, khoản 1 Điều 18, khoản 2 Điều 19, khoản 6 Điều 20, Điều 21, khoản 3 Điều 22, khoản 2 Điều 23, khoản 1 Điều 24 Nghị định số …../2024/NĐ-CP ngày / /2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và một số quy định cụ thể khác về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; 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. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

**Chương II**

**QUY ĐỊNH CHI TIẾT VỀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ**

**KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT**

**Mục 1**

**BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT**

**Điều 3. Tỷ lệ quy đổi, điều kiện bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở để bồi thường cho người có đất thu hồi**

*(khoản 3 Điều 4 dự thảo Nghị định giao UBND tỉnh quy định)*

1. Điều kiện bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở để bồi thường cho người có đất.

a) Địa phương có điều kiện về quỹ đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và đủ để đáp ứng các đối tượng đủ điều kiện trong cùng 1 dự án.

b) Trên địa bàn cấp huyện nơi có đất bị thu hồi có quỹ nhà ở để bố trí cho người bị thu hồi đất khi nhà nước thu hồi đất ở.

c) Người có đất bị thu hồi đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại khoản 2 Điều 95 Luật Đất đai năm 2024, trong đó diện tích thu hồi tối thiểu đối với từng loại đất như sau:

- Đất nông nghiệp (đất trồng cây hàng năm): 5.000 m2;

- Đất lâm nghiệp (đất rừng sản xuất): 10.000 m2;

- Đất ở của tổ chức kinh tế: 1.000 m2;

- Đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài: 500 m2;

- Đất phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân (không phải đất ở): 1.000 m2;

d) Người bị thu hồi có nhu cầu bồi thường bằng đất khi đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm a, b, c khoản 1 Điều này.

2. Tỷ lệ quy đổi được tính theo hệ số so với diện tích đất bị thu hồi, trong đó:

- Trường hợp thu hồi đất ở: Được bồi thường bằng đất nông nghiệp (đất trồng cây hàng năm) hoặc đất thương mại dịch vụ với tỷ lệ bằng 1,5 lần diện tích đất ở bị thu hồi; được bồi thường bằng đất lâm nghiệp (đất rừng sản xuất) với tỷ lệ bằng 3,0 lần diện tích đất ở bị thu hồi.

- Trường hợp thu hồi đất nông nghiệp (đất trồng cây hàng năm): Được bồi thường bằng đất ở với tỷ lệ bằng 0,3 lần diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi. Trường hợp thu hồi đất lâm nghiệp (đất rừng sản xuất): Được bồi thường bằng đất ở với tỷ lệ bằng 0,03 lần diện tích đất lâm nghiệp bị thu hồi.

- Trường hợp thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở: Được bồi thường bằng đất ở với tỷ lệ bằng 0,7 lần diện tích đất bị thu hồi.

3. Trường hợp cấp huyện có điều kiện về quỹ nhà ở tái định cư thì UBND huyện, thị xã, thành phố *(gọi chung là UBND cấp huyện)* báo cáo UBND tỉnh quyết định cho từng dự án cụ thể.

**Mục 2**

**BỒI THƯỜNG THIỆT HẠI VỀ TÀI SẢN, CHI PHÍ ĐẦU TƯ**

**VÀO ĐẤT CÒN LẠI**

**Điều 4. Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất**

*(khoản 4 Điều 14 dự thảo Nghị định giao UBND tỉnh quy định)*

1. Khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại tại khoản 1 Điều 14 Nghị định số …/2024/NĐ-CP do Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chủ trì, phối hợp với chủ đầu tư đánh giá thực tế để xác định, lập phương án báo cáo Hội đồng thẩm định làm cơ sở trình cấp thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Trường hợp cần thiết, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có thể thuê đơn vị tư vấn để đánh giá thực tế, xác định.

2. Đối với nhà, công trình xây dựng không đủ tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật chuyên ngành theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 102 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 4 Điều 14 Nghị định số …/2024/NĐ-CP thì Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lập hoặc thuê đơn vị tư vấn lập phương án bồi thường thiệt hại theo thực tế, trình cơ quan có thẩm quyền quyết định.

**Điều 5. Bồi thường, hỗ trợ do phải di dời mồ mả khi Nhà nước thu hồi đất**

*(khoản 2 Điều 15 dự thảo Nghị định giao UBND tỉnh quy định)*

## 1. Đối với mồ mả trong phạm vi đất thu hồi phải di dời thì được bồi thường các chi phí bao gồm: chi phí đào, bốc, di dời, xây dựng mới và các chi phí hợp lý khác có liên quan trực tiếp để di dời mồ mả đến vị trí mới trong nghĩa trang theo quy hoạch của địa phương; trường hợp tự thu xếp việc di chuyển mồ mả ngoài khu vực được bố trí thì được hỗ trợ tiền. Mức bồi thường, hỗ trợ cụ thể như sau:

a) Đối với mồ mả có chủ được bồi thường theo Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc (kể cả chi phí di dời) do UBND tỉnh ban hành tại thời điểm thu hồi đất;

b) Đối với mồ mả vắng chủ hoặc vô chủ thì Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp với UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi hợp đồng với đơn vị phục vụ mai táng của địa phương tổ chức bốc mộ, cải táng. Mức bồi thường bốc mộ, cải táng theo chi phí thực tế phát sinh ghi trong hợp đồng nhưng tối đa không cao hơn mức bồi thường tại điểm a khoản này.

2. Đối với các dự án khi thu hồi đất có các công trình văn hóa, di tích lịch sử, nhà thờ, đình, chùa, am, miếu … do địa phương quản lý trong trường hợp phải di chuyển thì Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp với cơ quan quản lý các công trình văn hóa, di tích lịch sử hoặc người trụ trì hoặc người cai quản, UBND cấp xã dự kiến địa điểm di dời, đồng thời thuê đơn vị tư vấn lập dự toán di dời, xây dựng lại công trình. Tham mưu UBND cấp huyện xem xét thống nhất vị trí, dự toán di dời báo cáo đề xuất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan thống nhất trình UBND tỉnh quyết định.

**Điều 6. Bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa nhà ở cho người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ**

(Điều 16 dự thảo Nghị định giao UBND tỉnh quy định)

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 cơi nới trái phép, nhưng được bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp.

Mức bồi thường bằng 80% giá trị xây dựng mới của phần cải tạo, sửa chữa, nâng cấp của nhà, vật kiến trúc bị thiệt hại có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

**Điều 7. Bồi thường chi phí di chuyển tài sản khi Nhà nước thu hồi đất**

(khoản 2 Điều 104 Luật Đất đai năm 2024 giao UBND tỉnh quy định)

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. Mức bồi thường cụ thể như sau:

1. Đối với hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất, nhà, xưởng, công trình kiến trúc, công trình xây dựng khác của các tổ chức, doanh nghiệp có thể tháo rời và di chuyển lắp đặt lại thì bồi thường các chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và chi phí hao hụt, thiệt hại trong quá trình tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt theo chi phí thực tế. Tổ chức, doanh nghiệp có tài sản lập hồ sơ chi tiết mức độ thiệt hại gửi Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trình cơ quan chuyên ngành thẩm tra (thẩm định). Căn cứ vào kết quả thẩm tra (thẩm định), tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trình UBND cấp huyện quyết định mức bồi thường.

2. Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật (đèn đường, đường điện, cáp điện thoại, đường cấp thoát nước …): đơn vị trực tiếp quản lý công trình lập phương án di dời cho từng trường hợp theo định mức kinh tế kỹ thuật chuyên ngành, trình cơ quan chuyên ngành thẩm tra (thẩm định) gửi Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trình UBND cấp huyện quyết định mức bồi thường theo kết quả thẩm tra (thẩm định).

**Điều 8.****Bồi thường 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**

(Khoản 5 Điều 17 dự thảo Nghị định giao UBND tỉnh quy định)

Người có đất thu hồi không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 3 Điều 17 của Nghị định số …../2024/NĐ-CP nhưng thực tế đã có đầu tư vào đất thì việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại thực hiện như sau:

1. Trường hợp không có hồ sơ, chứng từ nhưng thực tế chứng minh được các khoản chi phí đầu tư vào đất còn lại đủ điều kiện để bồi thường mà không xác định được giá trị cụ thể các khoản chi phí thì tùy theo từng dự án, từng trường hợp cụ thể Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chủ trì, phối hợp với chính quyền địa phương các xã, phường, thị trấn *(sau đây gọi tắt là cấp xã)* xác định các nội dung, khối lượng công việc liên quan đến chi phí đầu tư vào đất còn lại. Áp dụng phương pháp tính toán chi phí đầu tư còn lại theo quy định tại khoản 4 Điều 17 Nghị định số …../2024/NĐ-CP báo cáo UBND cấp huyện thống nhất đề xuất mức bồi thường gửi Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan thẩm định trình UBND tỉnh quyết định đối với từng trường hợp cụ thể.

2. Trường hợp không có hồ sơ chứng từ và người bị thu hồi đất không chứng minh được chi phí đã đầu tư vào đất thì không được bồi thường.

**Điều** **9. Bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ**

(điểm c khoản 1 Điều 18 dự thảo Nghị định *giao UBND tỉnh quy định*)

1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện cao áp trên không.

Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân không phải di dời ra khỏi hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện cao áp trên không có điện áp đến 220 kV theo quy định tại Điều 13 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 thì chủ sở hữu nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt được bồi thường, hỗ trợ do bị hạn chế khả năng sử dụng và ảnh hưởng trong sinh hoạt (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 9 Điều 1 Nghị định số 51/2020/NĐ-CP ngày 21 tháng 4 năm 2020 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của 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). Việc bồi thường, hỗ trợ được thực hiện 01 lần như sau:

a) Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt có một phần hoặc toàn bộ diện tích nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện cao áp trên không, xây dựng trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày có thông báo thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền thì chủ sở hữu nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt được hỗ trợ phần diện tích trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện cao áp trên không. Mức hỗ trợ như sau:

Trường hợp xây dựng trên đất ở được hỗ trợ bằng 70% theo Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành tại thời điểm thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án;

Trường hợp xây dựng trên đất không phải là đất ở hỗ trợ bằng 40% theo Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành tại thời điểm thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án.

b) Trường hợp nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt xây dựng trên đất không đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc xây dựng sau ngày có thông báo thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền: không hỗ trợ.

c) Ngoài việc được bồi thường, hỗ trợ đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt được quy định tại điểm a khoản này, nếu chủ sở hữu nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt tự tìm được chỗ ở mới và có nguyện vọng di chuyển khỏi hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không thì tự thực hiện việc di chuyển chỗ ở và được hỗ trợ chi phí di chuyển theo quy định tại khoản 1 Điều 15 Quy định này.

2. Bồi thường, hỗ trợ thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện cao áp trên không.

Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất đủ điều kiện bồi thường về đất mà không làm thay đổi mục đích sử dụng đất nhưng làm hạn chế khả năng sử dụng đất (theo khoản 1 Điều 18 Nghị định số …/2024/NĐ-CP) thì được bồi thường bằng tiền một lần theo mức thiệt hại thực tế được thực hiện như sau:

a) Diện tích đất ở thực tế trong hành lang an toàn lưới điện bị hạn chế khả năng sử dụng được bồi thường. Mức bồi thường bằng 80% giá bồi thường tính trên diện tích đất ở nằm trong hành lang bị hạn chế khả năng sử dụng;

b) Trên cùng một thửa đất, bao gồm đất ở và các loại đất khác của một chủ sử dụng đất khi bị hành lang an toàn lưới điện chiếm dụng khoảng không lớn hơn hạn mức giao đất ở thì phần diện tích các loại đất trên cùng thửa đất được bồi thường bằng 80% giá bồi thường đất đối với diện tích từng loại đất nằm trong hành lang bị hạn chế khả năng sử dụng;

c) Đối với các loại đất còn lại (trừ loại đất quy định tại điểm a, điểm b khoản này) trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không thì chủ sử dụng đất được hỗ trợ do hạn chế khả năng sử dụng đất. Mức hỗ trợ bằng 30% mức bồi thường đất của cùng loại đất tương ứng tính trên diện tích từng loại đất nằm trong hành lang bị hạn chế khả năng sử dụng;

d) Đối với việc sử dụng đất trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không mà đất đó không đủ điều kiện bồi thường về đất thì không bồi thường, hỗ trợ do hạn chế khả năng sử dụng đất.

3. Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt xây dựng đúng quy định pháp luật về đất đai trước ngày có thông báo thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền, nếu một phần diện tích không đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 13 Nghị định số 14/2014/NĐ-CP thì được bồi thường như sau:

a) Trường hợp phá dỡ một phần, phần còn lại của nhà ở, công trình vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng và các điều kiện theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 14/2014/NĐ-CP thì được bồi thường phần giá trị nhà, công trình bị phá dỡ và chi phí cải tạo, sửa chữa hoàn thiện lại nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều 7 của Quy định này;

b) Trường hợp nhà ở, công trình không thể cải tạo được để đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 13 Nghị định số 14/2014/NĐ-CP mà phải phá dỡ hoặc di dời thì được bồi thường theo quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

4. Hỗ trợ thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện cao áp trên không của công trình Trạm Biến áp và đường dây 500kV, mức hỗ trợ bằng 60% giá bồi thường tính trên diện tích đất nằm trong hành lang bị hạn chế khả năng sử dụng.

5. Ngoài các công trình đường dây dẫn điện cao áp trên không, đối với các công trình khác có hành lang bảo vệ thì Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chủ trì phối hợp với các cơ quan chuyên môn cấp huyện xác định thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất thuộc hành lang bảo vệ. Tham mưu Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét đề xuất mức hỗ trợ gửi Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định đối với từng trường hợp cụ thể.

6. Giá đất áp dụng để tính bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại Điều này là giá đất cụ thể do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt cho từng dự án.

**Mục 3**

**HỖ TRỢ, BỐ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ**

**Điều 10. Hỗ trợ ổn định đời sống, ổn định sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất**

*(khoản 2 Điều 19 và khoản 6 Điều 20 dự thảo Nghị định giao UBND tỉnh quy định)*

1. Hỗ trợ ổn định đời sống hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 19 Nghị định số…/2024/NĐ-CP bị thu hồi dưới 30% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng như sau:

Thu hồi dưới 10% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ trong thời gian 01 tháng;

Thu hồi từ 10% đến dưới 20% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ trong thời gian 02 tháng;

Thu hồi từ 20% đến dưới 30% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ trong thời gian 03 tháng.

Trường hợp phải di chuyển chỗ ở, mức hỗ trợ bằng 02 lần mức hỗ trợ nói trên.

Mức hỗ trợ cho một nhân khẩu được tính bằng tiền tương đương 30 kg gạo/01 tháng theo thời giá trung bình tại thời điểm hỗ trợ của địa phương.

Diện tích thu hồi được xác định theo từng Quyết định thu hồi đất của cấp có thẩm quyền.

2. Hộ gia đình, cá nhân được bồi thường bằng đất nông nghiệp thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh bao gồm: hỗ trợ giống cây trồng, giống vật nuôi cho sản xuất nông nghiệp, các dịch vụ khuyến nông, khuyến lâm, dịch vụ bảo vệ thực vật, thú y, kỹ thuật trồng trọt, chăn nuôi và kỹ thuật nghiệp vụ đối với sản xuất, kinh doanh dịch vụ công thương nghiệp, mức hỗ trợ là 6.000.000 đồng/hộ;

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối thuộc đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 19 và khoản 5 Điều 20 Nghị định số…/2024/NĐ-CP thì được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất theo hình thức bằng tiền. Mức hỗ trợ 10.000.000 đồng/ha/diện tích đất được hỗ trợ tính theo diện tích đất thực tế thu hồi, nhưng diện tích tối đa không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều 176 Luật Đất đai năm 2024.

4. Thời gian chi trả tiền hỗ trợ: Chi trả một lần, tại thời điểm người bị ảnh hưởng nhận tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng.

## Điều 11. Hỗ trợ để tháo dỡ*,* phá dỡ, di dời 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

## *(khoản 2 Điều 21 dự thảo Nghị định giao địa phương)*

1.Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc đang sử dụng đất hợp pháp khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở, cơ sở sản xuất, kinh doanh thì được bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển và lắp đặt.

Tổ chức thực hiện tiến hành kiểm tra hiện trạng, lập biên bản có xác nhận của UBND cấp xã nơi thu hồi đất để thuê đơn vị tư vấn có tư cách pháp nhân lập dự toán tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt lại (bao gồm cả mức thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất) để trình UBND cấp huyện quyết định theo quy định.

UBND cấp huyện giao phòng, ban có liên quan thẩm định trước khi phê duyệt.

2. Người có đất ở bị thu hồi để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị trong thời gian chờ bố trí tái định cư thì được hỗ trợ tiền thuê nhà ở. Mức hỗ trợ thuê nhà ở như sau:

Khu vực các phường, thị trấn: 1.000.000 đồng/hộ/tháng;

Khu vực các xã thuộc thành phố: 750.000 đồng/hộ/tháng;

Khu vực các xã còn lại: 500.000 đồng/hộ/tháng.

3. Trường hợp những hộ có từ 05 nhân khẩu trở lên thì từ nhân khẩu thứ 05 được hỗ trợ thêm như sau:

Khu vực các phường, thị trấn: 250.000 đồng/nhân khẩu/tháng;

Khu vực các xã thuộc thành phố: 200.000 đồng/nhân khẩu/tháng;

Khu vực các xã còn lại: 150.000 đồng/nhân khẩu/tháng.

Thời gian hỗ trợ: Theo thời gian thực tế thuê nhà nhưng tối đa không quá 12 tháng kể từ ngày di chuyển chỗ ở và bàn giao đất.

4. 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. Trường hợp di chuyển trong phạm vi tỉnh được hỗ trợ 6.500.000 đồng/hộ; di chuyển sang tỉnh khác được chính quyền địa phương của tỉnh nơi hộ gia đình, cá nhân di chuyển đến ở xác nhận thì được hỗ trợ 12.500.000 đồng/hộ.

**Điều 12.** **Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất**

*(khoản 3 Điều 22 dự thảo Nghị định giao địa phương)*

1. Mức hỗ trợ bằng 1,5 lần giá đất nông nghiệp cùng loại theo trong bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành;

2. Diện tích đất được hỗ trợ là toàn bộ diện tích đất nông nghiệp thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp do UBND tỉnh ban hành.

3. UBND cấp xã và Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chủ trì phối hợp với các cơ quan chuyên môn cấp huyện chịu trách nhiệm xác định đối tượng của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 22 Nghị định số…/2024/NĐ-CP để hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm theo đúng quy định.

**Điều 13. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất ở kết hợp kinh doanh, dịch vụ của hộ gia đình, cá nhân mà phải di chuyển chỗ ở**

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở kết hợp sản xuất, kinh doanh, dịch vụ có nguồn thu nhập ổn định từ hoạt động kinh doanh dịch vụ khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 109 Luật Đất đai, cụ thể như sau:

a) Đối với dự án phát triển kinh tế - xã hội, vì lợi ích quốc gia có thu hút lao động thì ưu tiên giải quyết việc làm đối với những người trong độ tuổi lao động đang trực tiếp lao động ở cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ của hộ gia đình, cá nhân, có nhu cầu việc làm;

b) Hỗ trợ chi phí đào tạo nghề, thực hiện theo chính sách đào tạo nghề đã được Thủ tướng Chính phủ quyết định tại các cơ sở đào tạo nghề của địa phương đối với những người trong độ tuổi lao động đang trực tiếp lao động ở cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ;

c) Nếu các hộ gia đình, cá nhân không có nhu cầu đào tạo nghề thì Nhà nước hỗ trợ bằng tiền với mức 6.000.000 đồng cho hộ gia đình, cá nhân; với mức 12.000.000 đồng cho hộ gia đình nếu hộ gia đình đó có hai (02) người đang trong độ tuổi lao động trực tiếp lao động ở cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ và 18.000.000 đồng cho hộ gia đình nếu hộ gia đình đó có từ ba (03) người trở lên đang trong độ tuổi lao động trực tiếp lao động ở cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ.

2. UBND cấp xã chủ trì, phối hợp với Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư xác định đối tượng cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ của hộ gia đình, cá nhân; số người đang trong độ tuổi lao động trực tiếp lao động ở cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ đó để thực hiện hỗ trợ theo quy định.

**Điều 14. Hỗ trợ** **đối với hộ gia đình đang hưởng chính sách**

 *(khoản 2 Điều 108 Luật Đất đai năm 2024, các hỗ trợ khác)*

1. Hộ gia đình đang hưởng chính sách (có giấy chứng nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền) được hỗ trợ với mức như sau:

a) Bà Mẹ Việt Nam Anh hùng, Anh hùng Lực lượng Vũ trang nhân dân, Anh hùng Lao động: 7.500.000 đồng/hộ;

b) Thương binh, gia đình liệt sĩ (cha, mẹ, vợ, chồng, con là liệt sĩ): 5.000.000 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: 2.500.000 đồng/hộ;

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

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất có mức sống thuộc diện hộ nghèo theo tiêu chí hộ nghèo của địa phương và của Trung ương quy định công bố trong từng thời kỳ thì được hỗ trợ để vượt qua hộ nghèo; mức hỗ trợ 650.000 đồng/hộ/01 tháng, thời gian hỗ trợ là năm (05) năm và được chi trả một lần kể từ ngày bàn giao xong mặt bằng cho dự án.

**Điều 15. Hỗ trợ di chuyển chỗ ở**

1. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở mà phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ di chuyển. Trường hợp di chuyển trong phạm vi tỉnh được hỗ trợ 6.500.000 đồng/hộ; di chuyển sang tỉnh khác được chính quyền địa phương của tỉnh nơi hộ gia đình, cá nhân di chuyển đến ở xác nhận thì được hỗ trợ 12.500.000 đồng/hộ.

2. Trường hợp tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà nhưng không bị thu hồi toàn bộ đất, diện tích đất còn lại đủ để xây dựng lại nhà tại nơi ở cũ (theo quy chuẩn xây dựng) thì được hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời bằng 50% mức hỗ trợ di chuyển chỗ ở trong phạm vi tỉnh.

**Điều 16.** **Hỗ trợ do bị ngừng sản xuất kinh doanh**

Khi Nhà nước thu hồi đất của tổ chức kinh tế, hộ sản xuất kinh doanh có đăng ký kinh doanh (trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 Điều 20 Nghị định số…/2024/NĐ-CP) mà bị ngừng sản xuất kinh doanh thì được hỗ trợ.

1. Đối với tổ chức kinh tế, hộ đang sản xuất kinh doanh có giấy phép hoặc có đăng ký kinh doanh còn hiệu lực và có thực hiện nghĩa vụ thuế thì được hỗ trợ một lần, mức hỗ trợ 2.500.000 đồng trên một tổ chức kinh tế, hộ sản xuất kinh doanh.

2. Trường hợp không có đăng ký kinh doanh nhưng có thực hiện nghĩa vụ thuế (có xác nhận của cơ quan thuế); trường hợp Nhà nước chỉ thu hồi một phần nhà, đất của tổ chức kinh tế, hộ sản xuất kinh doanh có đăng ký kinh doanh, mà bị ngừng sản xuất, kinh doanh do phải di dời thì được hỗ trợ một lần, mức hỗ trợ 1.200.000 đồng trên một tổ chức kinh tế, hộ sản xuất kinh doanh.

**Điều 17.** **Hỗ trợ chi phí thuê trụ sở, nhà xưởng, nhà làm việc, nhà kho tạm thời trung chuyển**

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 ngoài việc được bồi thường theo quy định tại Điều 7 của Quy định này còn được hỗ trợ kinh phí thực tế phát sinh (nếu có) như sau:

1. Trường hợp phải di chuyển đến cơ sở mới nhưng chưa kịp bố trí địa điểm di chuyển mà phải thuê trụ sở, nhà xưởng, nhà làm việc, nhà kho tạm thời trung chuyển thì được hỗ trợ bằng diện tích thuê thực tế (nhưng tối đa không vượt quá diện tích bị thu hồi) nhân (x) với đơn giá thuê.

Thời gian bắt đầu tính hỗ trợ: Tính từ khi bàn giao toàn bộ mặt bằng;

Thời gian được hỗ trợ tối đa: Không quá 12 tháng.

2. Đơn giá thuê trụ sở, nhà xưởng, nhà làm việc, nhà kho tạm thời trung chuyển để tính hỗ trợ giao các sở, ngành và cơ quan chuyên ngành theo chức năng nhiệm vụ chuyên môn của mình xác định theo từng hợp cụ thể của dự án.

**Điều 18.** **Hỗ trợ một số trường hợp cụ thể khi thu hồi đất**

1. Đối với thửa đất có nhà ở nhưng không đủ điều kiện bồi thường về đất ở

Tùy theo từng trường hợp cụ thể, Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp các đơn vị có liên quan tham mưu UBND cấp huyện xem xét quyết định hỗ trợ. Diện tích tính hỗ trợ là diện tích thực tế sử dụng làm nhà ở và các công trình phục vụ sinh hoạt (kể cả sân, lối đi liên thông giữa nhà ở và các công trình phục vụ sinh hoạt) nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định của UBND tỉnh. Giá đất tính hỗ trợ bằng giá đất ở theo Bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành tại thời điểm quyết định thu hồi đất

Diện tích đất còn lại được xác định loại đất theo hiện trạng đang sử dụng và tính bồi thường, hỗ trợ theo quy định khi Nhà nước thu hồi đất.

2. Đối với đất nông nghiệp

Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp đang sử dụng mà không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai năm 2024 và Điều 5 Nghị định số…/2024/NĐ-CP thì được hỗ trợ bằng 50% giá đất nông nghiệp theo Bảng giá đất do UBND tỉnh quy định tại thời điểm ban hành quyết định thu hồi đất. Diện tích đất được hỗ trợ tính theo diện tích thực tế bị thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức của loại đất được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm thông báo thu hồi đất.

3. Các trường hợp sử dụng đất có nhà ở nhưng không đủ điều kiện bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi và phải di dời được xem xét hỗ trợ chi phí di chuyển chỗ ở theo quy định tại Điều 17 quy định này và chi phí ổn định đời sống trong thời gian 12 tháng cho một nhân khẩu với mức 30 kg gạo trong 01 tháng theo giá gạo trung bình ở tỉnh Tây Ninh do Sở Tài chính công bố tại thời điểm phê duyệt phương án.

**Điều 19.** **Một số trường hợp hỗ trợ cụ thể về nhà, công trình**

1. Nhà, công trình phục vụ sinh hoạt không được phép xây dựng thì tùy theo mức độ, tính chất hợp pháp của đất, nhà và công trình được hỗ trợ theo quy định sau:

a) Nhà, công trình xây dựng trên đất đủ điều kiện được bồi thường về đất nhưng sai mục đích sử dụng:

Nhà, công trình phục vụ sinh hoạt xây dựng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 hỗ trợ bằng 80% mức bồi thường theo Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc do UBND tỉnh ban hành tại thời điểm thu hồi đất;

Nhà, công trình phục vụ sinh hoạt xây dựng sau ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 hỗ trợ bằng 70% mức bồi thường theo Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc do UBND tỉnh ban hành tại thời điểm thu hồi đất;

Nhà, công trình phục vụ sinh hoạt xây dựng sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 hỗ trợ bằng 60% mức bồi thường theo Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc do UBND tỉnh ban hành tại thời điểm thu hồi đất.

b) Nhà, công trình phục vụ sinh hoạt xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường về đất:

Nhà, công trình phục vụ sinh hoạt xây dựng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 hỗ trợ bằng 70% mức bồi thường theo Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc do UBND tỉnh ban hành tại thời điểm thu hồi đất;

Nhà, công trình phục vụ sinh hoạt xây dựng sau ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 hỗ trợ bằng 50% mức bồi thường theo Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc do UBND tỉnh ban hành tại thời điểm thu hồi đất;

Nhà, công trình phục vụ sinh hoạt xây dựng sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 hỗ trợ bằng 30% mức bồi thường theo Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc do UBND tỉnh ban hành tại thời điểm thu hồi đất.

c) Quán tạm, hàng rào, vật kiến trúc khác xây dựng trong phạm vi lộ giới quy hoạch phát triển giao thông hoặc xây dựng trên đất không phải là đất ở nhưng đủ điều kiện bồi thường về đất. Thời điểm xây dựng trước ngày có quyết định thu hồi đất thì được hỗ trợ bằng 90% mức bồi thường theo Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành tại thời điểm thu hồi đất;

d) Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt xây dựng sau ngày 01 tháng 7 năm 2014 trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất nhưng xây dựng sai mục đích sử dụng đất; nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt xây dựng sau ngày 01 tháng 7 năm 2014 trên đất không đủ điều kiện bồi thường về đất thì tùy theo điều kiện, hoàn cảnh cụ thể Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, đề xuất mức hỗ trợ. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các sở, ngành có liên quan tham mưu Chủ tịch UBND tỉnh quyết định.

2. Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt quy định tại điểm a, b, d khoản 1 Điều này xây dựng sau khi có thông báo thu hồi đất hoặc trong quá trình xây dựng đã bị các cơ quan nhà nước lập biên bản đình chỉ nhưng cố tình vi phạm thì không xem xét hỗ trợ, phải tự tháo dỡ.

3. Đối với nhà, công trình xây dựng trên sông, kênh, rạchđược xác định là nhà ở duy nhất tại địa bàn xã nơi thực hiện dự án thì xem xét hỗ trợ như quy định tại điểm b, d khoản 1 Điều này.

4. UBND cấp xã và Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chủ trì phối hợp với các cơ quan chuyên môn cấp huyện chịu trách nhiệm xác định mốc thời gian xây dựng theo quy định tại Điều này.

**Điều 20. Xử lý đối với các trường hợp thu hồi đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để tiếp tục sử dụng**

1. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất nông nghiệp (đất đang sản xuất) mà phần diện tích còn lại sau thu hồi có hình thể không vuông vức, diện tích thửa đất không đủ điều kiện sản xuất (tại các phường dưới 300 m2; tại các thị trấn dưới 500 m2;tại các xã dưới 1.000 m2) nếu người sử dụng đất có đơn đề nghị thu hồi thì tùy theo điều kiện thực tế, Tổ chức nhiệm vụ bồi thường phối hợp UBND cấp xã và các cơ quan chuyên môn cấp huyện kiểm tra, xác định cụ thể tham mưu cho UBND cấp huyện xem xét quyết định thu hồi.

2. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất phi nông nghiệp mà phần diện tích còn lại sau khi thu hồi không đủ điều kiện để tiếp tục sử dụng (tại các phường, thị trấn dưới 36 m2;tại các xã dưới 50 m2) nếu người sử dụng đất có đơn đề nghị thu hồi đất thì tùy theo điều kiện thực tế, Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp UBND cấp xã và các cơ quan chuyên môn cấp huyện kiểm tra, xác định cụ thể tham mưu cho Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét quyết định thu hồi.

3. Trường hợp thu hồi đất theo khoản 1, 2 Điều này thì diện tích tính bồi thường, hỗ trợ trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là diện tích thực tế thu hồi của hộ gia đình, cá nhân.

**Điều 21. Cơ chế thưởng đối với người có đất thu hồi bàn giao mặt bằng trước thời hạn**

(khoản 7 Điều 111 Luật Đất đai năm 2024 giao *UBND tỉnh quy định*)

Người có đất ở bị thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị đồng ý với phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng và hỗ trợ tái định cư do Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư niêm yết công khai theo trình tự, thủ tục quy định tại điểm a khoản 3 Điều 87 Luật Đất đai 2024 và thực hiện bàn giao mặt bằng trước khi UBND cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất thì được khen thưởng bằng tiền như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân, tổ chức bị thu hồi đất ở mà trên đất không có nhà ở, di chuyển và bàn giao mặt bằng trước thời hạn thì được thưởng 15.000.000 đồng (thưởng một lần).

2. Hộ gia đình, cá nhân, tổ chức bị thu hồi đất ở mà trên đất có nhà ở, di chuyển và bàn giao mặt bằng trước thời hạn thì được thưởng 25.000.000 đồng (thưởng một lần).

 3. Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tổng hợp danh sách người bị thu hồi đất bàn giao mặt bằng trước khi UBND cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất để lập phương án, bồi thường, hỗ trợ tái định cư trình thẩm định, phê duyệt theo quy định. Kinh phí thưởng tiến độ giải phóng mặt bằng từ nguồn kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của công trình, dự án.

**Điều 22.** **Các trường hợp hỗ trợ khác**

Ngoài các trường hợp được hỗ trợ theo Quy định này, căn cứ vào tình hình thực tế thực tế tại địa phương, UBND cấp huyện xem xét đề xuất hỗ trợ, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các sở, ngành có liên quan tham mưu UBND tỉnh quyết định hỗ trợ từng trường hợp cụ thể để đảm bảo có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất và công bằng đối với người có đất bị thu hồi.

**Điều 23. Hỗ trợ 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**

*(khoản 10 Điều 111 Luật đất đai 2024* giao *UBND tỉnh quy định)*

1. Hộ gia đình quy định tại khoản 10 Điều 111 Luật Đất đai 2024 có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở bị thu hồi (có hộ khẩu thường trú tại thửa đất thu hồi) nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng 01 thửa đất ở bị thu hồi mà diện tích đất ở được bồi thường không đủ để giao riêng cho từng hộ gia đình thì được giao một (01) lô đất ở theo giá tái định cư cho 01 hộ; các hộ còn lại mỗi hộ được cho thuê, cho thuê mua hoặc mua một (01) căn hộ chung cư, nếu không có nhà chung cư để bố trí thì được thay thế bằng việc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất.

2. Việc xác định hộ được giao lô đất ở tái định cư và các hộ còn lại đối với trường hợp hộ gia đình nêu tại khoản 1 Điều này do các hộ tự thỏa thuận, lập thành văn bản, gửi đến Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng làm cơ sở cho việc lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định.

Nếu không tự thỏa thuận được thì các hộ lập hồ sơ gửi đến cơ quan Tòa án để đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp này thì các hộ gia đình, cá nhân liên quan đến diện tích đất thu hồi vẫn phải thực hiện việc bàn giao mặt bằng theo quy định; về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì được lập và phê duyệt áp dụng chung cho tất cả các hộ, việc phân chia cụ thể cho từng hộ được thực hiện sau khi có kết quả giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Mức diện tích đất ở, diện tích căn hộ chung cư giao cho các hộ gia đình nêu tại khoản 1 Điều này do Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định dựa trên cơ sở: Phù hợp với thực tế của từng dự án, diện tích đất thu hồi của từng hộ, diện tích các lô đất ở theo quy hoạch tại khu tái định cư, khu dân cư và diện tích của căn hộ chung cư đã hoàn thành hoặc theo suất tái định cư tối thiểu.

Khi bồi thường bằng việc giao đất ở, căn hộ chung cư, nếu có chênh lệch về giá trị thì thực hiện thanh toán bằng tiền phần chênh lệch. Khoản chênh lệch về giá trị mà người bị thu hồi đất được nhận hoặc phải nộp cho Ngân sách nhà nước được xác định cụ thể trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

**Điều 24. Hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất**

*(khoản 2 Điều 23 dự thảo Nghị định giao địa phương)*

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 năm 2024 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 như sau:

1. Đối với khu vực nông thôn: 150 triệu đồng;

2. Đối với khu vực đô thị: 200 triệu đồng.

**Điều 25. Bố trí tái định cư**

*(khoản 10 Điều 111 Luật Đất đai năm 2024 và Điều 24 Nghị định số .../2024/NĐ-CP)*

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

Suất tái định cư tối thiểu bằng đất ở là bằng diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa theo quy định của UBND tỉnh;

Nhà ở căn hộ chung cư có diện tích tối thiểu theo quy định của Chính phủ về phát triển nhà ở đô thị.

Giá trị suất tái định cư tối thiểu bằng tiền được xác định theo diện tích suất tái định cư tối thiểu nêu trên nhân (x) với giá đất ở hoặc giá nhà ở cụ thể của diện tích mà hộ gia đình, cá nhân được bố trí tại nơi tái định cư.

2. Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nằm trong phạm vi thu hồi đất phải 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 về nhà; 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 theo quy định tại Điều 15 Quyết định này với thời gian hỗ trợ là 12 tháng.

**Chương III**

**TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 26.****Trách nhiệm của các sở, ban, ngành cấp tỉnh**

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Thẩm định đối với các phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do UBND tỉnh quyết định thu hồi đất;

b) Chủ trì phối hợp với các sở, ngành, đơn vị có liên quan tham mưu UBND tỉnh giải quyết các kiến nghị, đề xuất; các khó khăn, vướng mắc về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo đề nghị của UBND cấp huyện;

c) Giải quyết các khiếu nại có liên quan về đất đai khi Nhà nước thu hồi đất theo thẩm quyền.

2. Sở Tài chính

a) Hàng quý, Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, các đơn vị có liên quan xây dựng, thông báo giá cây trồng, rừng trồng, rừng tự nhiên trung bình, vật nuôi là thủy sản để các địa phương, đơn vị có liên quan căn cứ triển khai thực hiện;

b) Chủ trì, phối hợp với các ngành liên quan giải quyết chính sách hỗ trợ khác; phối hợp với các ngành liên quan giải quyết vướng mắc trong xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại, công tác tái định cư và các nội dung vướng mắc có liên quan;

c) Cân đối và bố trí nguồn vốn ngân sách địa phương đáp ứng kịp thời nhu cầu vốn cho công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và nhu cầu xây dựng các khu tái định cư.

3. Sở Xây dựng

a) Chủ trì xây dựng đơn giá và hướng dẫn thực hiện bồi thường, hỗ trợ đối với tài sản trên đất là nhà, công trình khác; phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện, Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các cơ quan liên quan giải quyết các vướng mắc về chính sách hỗ trợ khác đối với nhà, công trình và các chính sách có liên quan đến chức năng, nhiệm vụ của ngành.

b) Hướng dẫn UBND cấp huyện lập quy hoạch, xây dựng các khu tái định cư, các khu quy hoạch đất ở mới để giao đất ở có thu tiền sử dụng đất cho các đối tượng theo quy định hiện hành; Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, UBND cấp huyện xử lý các nội dung vướng mắc về công tác tái định cư theo chức năng, nhiệm vụ của ngành *(quy hoạch khu tái định cư, quy hoạch phân lô các lô đất ở tái định cư, quy hoạch khu giao đất ở mới...)*.

4. Sở Công thương

Phối hợp với các Sở, ngành liên quan giải quyết vướng mắc liên quan đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng các dự án, công trình điện, các dự án thủy điện.

5. Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tham mưu chủ trương đầu tư dự án xây dựng hạ tầng khu tái định cư;

b) Phối hợp Sở Tài chính tham mưu nguồn vốn để bố trí cho công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và xây dựng các khu tái định cư.

6. Cục Thuế

Xác nhận hoặc chỉ đạo Chi cục Thuế trực thuộc xác nhận mức thu nhập sau thuế của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài phải ngừng sản xuất kinh doanh do bị thu hồi đất để làm cơ sở tính mức hỗ trợ ổn định sản xuất; Phối hợp các cơ quan liên quan, tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xác định và thu, nộp các khoản nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

7. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn

Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan, UBND cấp huyện, Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư giải quyết các vướng mắc về chính sách bồi thường, hỗ trợ đối với tài sản là cây rừng, cây cối, hoa màu, vật nuôi; Hướng dẫn thủ tục chuyển mục đích sử dụng rừng; Phối hợp với Sở Tài chính xây dựng, thông báo giá cây trồng, rừng trồng, rừng tự nhiên trung bình, vật nuôi là thủy sản, vật nuôi khác phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng các dự án.

8. Ủy ban MTTQ Việt Nam các cấp trong tỉnh và các tổ chức chính trị- xã hội phối hợp thực hiện: Tổ chức tuyên truyền sâu rộng trong đoàn viên, hội viên và nhân dân, tạo sự đồng thuận thực hiện các chủ trương của tỉnh trong thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thực hiện các dự án. Tăng cường phối hợp giám sát việc công khai và thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thực hiện các dự án. Tích cực tham gia phản biện thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thực hiện các dự án, công trình cụ thể ở địa phương khi có đề nghị.

**Điều 27. Trách nhiệm của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư**

1. Tổ chức, hộ gia đình và cá nhân bị thu hồi đất

a) Kê khai đúng, đầy đủ và nộp bản tự khai theo quy định;

b) Tạo điều kiện thuận lợi và phối hợp với các cơ quan nhà nước, Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trong công tác điều tra, phúc tra, xác minh số liệu làm cơ sở lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

c) Có trách nhiệm chấp hành đầy đủ và đúng thời gian về thu hồi đất theo quy định của Nhà nước; bàn giao mặt bằng đúng thời gian quy định;

Trường hợp không thực hiện đúng quy định hoặc có hành vi chống đối, lôi kéo người khác tham gia việc không chấp hành các quy định bồi thường thì bị xử lý theo quy định của pháp luật.

d) Thực hiện đầy đủ, kịp thời nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành.

2. Tổ chức, cá nhân được giao đất, cho thuê đất (Chủ đầu tư dự án)

a) Chủ động phối hợp với Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng và UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi để lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt; tổ chức việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo đúng quy định hiện hành, 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 và tái định cư theo quy định;

b) Sau khi được bàn giao đất, tiến hành sử dụng đất đúng mục đích, đầu tư đúng tiến độ theo quy định của pháp luật hiện hành.

3. Tổ chức được giao làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng

a) Tổng hợp, xây dựng kế hoạch triển khai công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chủ trì lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và trình các cấp, các ngành thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định;

b) Tổ chức thực hiện các nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp của số liệu, sự phù hợp với chính sách của phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

c) Phối hợp với UBND cấp xã tổ chức họp dân, niêm yết công khai kế hoạch chi tiết bồi thường, giải phóng mặt bằng, phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các văn bản khác liên quan đến thu hồi đất. Hướng dẫn, giải đáp những ý kiến thắc mắc, góp ý của người bị thu hồi đất và nhân dân liên quan đến phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

d) Niêm yết công khai và chuyển quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt kèm phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết đã được UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt cho người bị thu hồi đất;

đ) Phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện, UBND cấp xã và các cơ quan liên quan xác định lại diện tích đất ở cho các thửa đất bị ảnh hưởng (trường hợp đủ điều kiện nhưng chưa được xác định lại diện tích đất ở theo quy định).

4. UBND cấp xã nơi có đất thu hồi

a) Chủ trì phối hợp với các đoàn thể tuyên truyền, vận động người bị thu hồi nhà đất chấp hành chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và quyết định thu hồi đất của Nhà nước;

b) Phối hợp với Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng: Điều tra, xác minh số liệu làm cơ sở lập phương án bồi thường, hỗ trợ; tổ chức công bố, niêm yết công khai dự thảo phương án về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và phương án đã phê duyệt theo đúng quy định của pháp luật;

c) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung:

- Xác nhận chủ sử dụng đất, tình trạng sử dụng đất của người bị thu hồi đất, mục đích sử dụng đất, loại đất, nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, tài sản trên đất.

- Phối hợp với công an cùng cấp để xác định dữ liệu về cư trú và điều kiện tách hộ của hộ gia đình, cá nhân tại nơi thu hồi đất.

d) Phối hợp với các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan thực hiện đúng các quy định trong trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của Quy định này.

đ) Giải quyết đơn thư theo thẩm quyền phát sinh trong công tác bồi thường, GPMB và phối hợp với các cơ quan liên quan giải quyết các đơn thư về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn cấp xã.

5. UBND cấp huyện

a) Chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh trong việc tổ chức thực hiện, tiến độ và kết quả công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn; thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo thẩm quyền;

b) Phê duyệt và chịu trách nhiệm trước pháp luật về cơ sở pháp lý, tính chính xác của các phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết, dự toán chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn thuộc thẩm quyền;

c) Thực hiện dự án xây dựng khu tái định cư tại địa phương và giao đất tại khu tái định cư theo đúng quy định; Quy hoạch và xây dựng các khu quy hoạch dân cư ngoài các khu tái định cư để giao đất ở có thu tiền sử dụng đất cho các đối tượng theo các quy định; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ được giao đất theo quy định;

d) Thu hồi giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi cả thửa đất; chỉ đạo chỉnh lý hồ sơ địa chính và giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi một phần diện tích của thửa đất theo thẩm quyền;

đ) Phân công nhiệm vụ cụ thể, quy định rõ trách nhiệm, quyền hạn của các phòng trực thuộc, UBND cấp xã và các cán bộ, công chức để thực hiện;

e) Giải quyết các kiến nghị, khiếu nại theo quy định;

g) Xây dựng, thẩm định và phê duyệt giá đất cụ thể để phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định.

**Chương V**

**ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 28. Quy định chuyển tiếp**

1. Đối với những dự án, hạng mục đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, đã chi trả tiền hoặc đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được phê duyệt trước khi quy định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo phương án đã phê duyệt, không áp dụng hoặc điều chỉnh theo quy định này.

2. Đối với những dự án, hạng mục đã phê duyệt giá đất để bồi thường đất, nhưng chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đến ngày quy định này có hiệu lực thi hành thì áp dụng theo quy định này.

**Điều 29. Tổ chức thực hiện**

1. Những nội dung không được quy định tại Quy định này thì được thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành. Trường hợp các văn bản dẫn chiếu để áp dụng tại Quy định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế bằng văn bản mới thì áp dụng theo các văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế.

2. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Sở Tài chính và các sở, ngành liên quan hướng dẫn các huyện, thị xã, thành phố; Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, các chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan thực hiện quy định này.

3. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị các cơ quan, đơn vị có liên quan kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định./.