

Số: 28 /2024/QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 22 tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 ngày 6 năm 2020;

Căn cứ Luật thực hiện dân chủ ở cơ sở ngày 10 tháng 11 năm 2022;

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

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 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 497/TTr-STNMT ngày 10/10/2024 và Công văn số 5236/STNMT-KTĐGD ngày 22/10/2024; thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 238/BC-STP ngày 07/10/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Điều 2. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 02 tháng 11 năm 2024.

2. Quyết định này bãi bỏ các Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố: số 24/2022/QĐ-UBND ngày 11/5/2022 về việc ban hành Quy định về chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng; số 01/2019/QĐ-UBND ngày 02/01/2019 về việc ban hành Quy chế thực hiện dân chủ trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Lao động - Thương binh và Xã hội, Tư pháp, Công Thương, Thanh tra thành phố; Cục trưởng Cục Thuế thành phố, Ban Quản lý Khu kinh tế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; Thủ trưởng các cấp, các ngành, các đơn vị liên quan; các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Vụ Pháp chế các Bộ: TN&MT, TC, XD, TP;
- Cục KT VBQPPL Bộ Tư pháp;
- TT TU, TT HĐND TP;
- CT, các PCT UBND TP;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội HP;
- Các Sở, ban, ngành TP;
- UBND các quận, huyện;
- Website Chính phủ;
- Cổng Thông tin điện tử TP;
- Đài PITH HP, Báo HP, Chuyên đề AN HP,
- Công báo thành phố;
- CVP, các PCVP UBND TP;
- Các Phòng: NNTMTT, KSTTHC, NCKTGS;
- Các CV VP UBND TP;
- Lưu: VT, ĐC1.

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



Lê Anh Quân

QUY ĐỊNH

Chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư
khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng
(Kèm theo Quyết định số 28./2024/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 của
Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định chi tiết khoản 2 Điều 104, khoản 5 Điều 109, khoản 7, khoản 10 Điều 111 Luật Đất đai năm 2024; điểm a, điểm d khoản 1 Điều 14, khoản 3 Điều 4, khoản 2 Điều 15, Điều 16, điểm b khoản 2, khoản 5 Điều 17, điểm c khoản 1 Điều 18, khoản 2 Điều 19, khoản 6 Điều 20, khoản 2 Điều 21, khoản 3 Điều 22, khoản 2 Điều 23, điểm c khoản 1 và khoản 2 Điều 24 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và một số quy định khác liên quan đến bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

2. Những nội dung khác không quy định tại văn bản này thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 88/2024/NĐ-CP và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

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

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

Chương II**BỒI THƯỜNG KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT****Điều 3. Tỷ lệ quy đổi và điều kiện bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất**

1. Việc bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở theo quy định tại khoản 1 Điều 96, khoản 1 Điều 98 và khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2024 phải đảm bảo các điều kiện sau:

a) Địa phương có quỹ đất, quỹ nhà để bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất bị thu hồi hoặc bằng nhà ở;

b) Đất thu hồi là đất đủ điều kiện được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 95 Luật Đất đai và khoản 1 Điều 5 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP;

c) Thu hồi toàn bộ diện tích đất được giao, cho thuê hoặc diện tích đất còn lại của thửa đất sau thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố và người sử dụng đất đồng ý thu hồi toàn bộ diện tích đất;

d) Diện tích thu hồi đối với đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân là diện tích đất được giao đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê trên 01 ha;

đ) Người sử dụng đất đủ điều kiện được giao đất, thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai;

e) Tỷ lệ quy đổi quy định tại khoản 2 Điều này phải lớn hơn hoặc bằng 1,0;

g) Người có đất thu hồi có đơn đề nghị được bồi thường bằng loại đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở.

2. Tỷ lệ quy đổi khi bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở được xác định trên cơ sở số tiền được bồi thường, hỗ trợ về đất của loại đất thu hồi so với số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trung bình phải nộp khi được giao đất, cho thuê đất hoặc tiền mua nhà ở trung bình để bồi thường tại khu tái định cư.

Trên cơ sở quy định tại điểm e khoản 1 Điều này, việc bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở được thực hiện cụ thể như sau:

a) Trường hợp bồi thường bằng nhà ở:

8

Đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân: diện tích nhà bồi thường không vượt quá diện tích nhà ở quy định tại điểm b khoản 1 Điều 14 Quy định này;

Đối với trường hợp thu hồi đất ở mà người có đất bị thu hồi có nhu cầu được bồi thường bằng nhà ở thì diện tích nhà ở được bồi thường không lớn hơn diện tích đất ở bị thu hồi, trường hợp diện tích đất ở bị thu hồi nhỏ hơn diện tích nhà ở quy định tại điểm b khoản 1 Điều 14 Quy định này thì diện tích nhà ở được bồi thường là diện tích nhà ở quy định tại điểm b khoản 1 Điều 14 Quy định này.

b) Trường hợp bồi thường bằng đất có mục đích khác:

Đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân: thì diện tích đất bồi thường không vượt quá diện tích đất ở quy định tại điểm a khoản 1 Điều 14 Quy định này.

Đối với trường hợp thu hồi đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân: diện tích đất bồi thường không quá hạn mức giao đất tại địa phương.

3. Đối với từng dự án cụ thể, căn cứ quỹ đất, quỹ nhà ở tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện việc bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở đảm bảo nguyên tắc sử dụng đất hiệu quả, tiết kiệm, công bằng đối với những người có đất bị thu hồi trong cùng dự án.

Điều 4. Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại

Chi phí đầu tư vào đất còn lại trong trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 và khoản 5 Điều 17 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP được áp dụng cụ thể như sau:

1. Đối với đất nông nghiệp:

- a) Đất trồng cây lâu năm, đất nông nghiệp khác: 40.000 đồng/m².
- b) Đất trồng cây hàng năm: 35.000 đồng/m².
- c) Đất nuôi trồng thủy sản, đất chăn nuôi tập trung: 35.000 đồng/m².
- d) Đất làm muối: 20.000 đồng/m².
- đ) Đất lâm nghiệp: 25.000 đồng/m².

2. Đối với đất phi nông nghiệp (không phải đất ở): người sử dụng đất được bồi thường 500.000 đồng/m², mức bồi thường tối đa không vượt quá 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Điều 5. Bồi thường, hỗ trợ thiệt hại đối với đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn khi xây dựng công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn

Bồi thường thiệt hại về đất và tài sản gắn liền với đất do hạn chế khả năng sử dụng đất nhưng không làm thay đổi mục đích sử dụng đất thuộc phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn quy định tại điểm c khoản 1 Điều 18 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP được quy định cụ thể như sau:

1. Về đất:

Diện tích đất được bồi thường là diện tích đất đủ điều kiện được bồi thường về đất thuộc phạm vi hành lang bảo vệ an toàn;

Mức bồi thường một lần được xác định bằng 80% giá đất theo mục đích sử dụng cùng vị trí trong bảng giá đất.

2. Về tài sản gắn liền với đất:

Tài sản được bồi thường là tài sản được tạo lập hợp pháp trên diện tích đất đủ điều kiện được bồi thường về đất thuộc phạm vi hành lang bảo vệ an toàn;

Mức bồi thường một lần được xác định bằng 70% giá trị xây mới.

Điều 6. Bồi thường, hỗ trợ do phải di dời mồ mã khi Nhà nước thu hồi đất

Đối với việc bồi thường, hỗ trợ các chi phí di chuyển mồ mã theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP được quy định cụ thể như sau:

1. Chi phí đào, bốc và xây mới:

a) Đối với mộ cát táng:

Mộ đất:	5.000.000 đồng/mộ.
Mộ xây đơn giản:	
Thể tích dưới 0,4 m ³	5.000.000 đồng/mộ;
Thể tích từ 0,4 m ³ đến 0,6 m ³	6.000.000 đồng/mộ;
Thể tích trên 0,6 m ³	7.000.000 đồng/mộ.

Mộ xây đặc biệt có trang trí ốp lát và mộ xây theo kiểu lăng tẩm: Bồi thường theo hiện trạng để có thể di chuyển xây dựng như cũ. Mức bồi thường theo đơn giá của mộ xây đơn giản cộng thêm các chi phí xây dựng phần trang trí ốp lát. Trường hợp lăng tẩm đặc biệt có dự toán thiết kế riêng, trên cơ sở hồ sơ thiết kế tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường lập phương án bồi thường theo quy định.

b) Đối với mộ hung táng:

Thời gian từ sau 01 năm đến 3 năm: 9.000.000 đồng/mộ;

Thời gian sau 3 năm: 7.000.000 đồng/mộ;

Thời gian trước 01 năm: đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã xác định mức hỗ trợ cụ thể, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định theo tình hình thực tế tại địa phương.

2. Chi phí di dời mộ:

a) Di dời dưới 5 km: 1.500.000 đồng/mộ.

b) Di dời từ 5 đến 10 km: 2.500.000 đồng/mộ;

c) Di dời trên 10 km: 3.500.000 đồng/mộ;

3. Chi phí khác:

a) Thay tiêu mới: 3.000.000 đồng/mộ;

b) Chi phí hương, hoa quả, đồ cúng: 2.000.000 đồng/mộ;

c) Chi phí hương, hoa quả, đồ cúng đối với mộ được di dời mà không có người thân thực hiện việc di dời theo quy định tại khoản 3 Điều 15 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP: 200.000 đồng/mộ chi trả cho Ban Quản lý nghĩa trang (trường hợp có Ban Quản lý nghĩa trang).

4. Trường hợp không có quỹ đất để an táng hoặc gia đình tự lo đất di chuyển mồ mà thì ngoài các khoản bồi thường, hỗ trợ theo khoản 1, 2, 3 Điều này, hộ gia đình được hỗ trợ chi phí về đất đai là 20.000.000 đồng/mộ.

Điều 7. Bồi thường chi phí di chuyển tài sản

Việc bồi thường chi phí di chuyển tài sản khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 104 Luật Đất đai năm 2024 quy định như sau:

1. Trường hợp di chuyển tài sản trong phạm vi diện tích đất còn lại của thửa đất thu hồi, bồi thường 5.000.000 đồng/người sử dụng đất;

2. Trường hợp di chuyển chỗ ở trong phạm vi thành phố Hải Phòng, bồi thường 10.000.000 đồng/người sử dụng đất; đối với trường hợp di chuyển sang tỉnh khác hoặc thành phố khác (có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi chuyển đến), bồi thường 20.000.000 đồng/người sử dụng đất;

3. Tổ chức, cá nhân khi 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, đối với hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất có thể di chuyển được thì được hỗ trợ chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt lại và thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt: đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lập biên bản điều tra hiện trạng, có xác nhận của Ủy ban nhân dân 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 phần thiệt hại (nếu có) trình thẩm định, phê duyệt theo quy định. Chi phí tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt lại gồm cả phần thiệt hại (nếu có) không được lớn hơn giá trị tài sản được theo dõi trên sổ sách kế toán.

Điều 8. Việc bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất

1. Khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 14 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP được xác định bằng 60% giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại.

Mức bồi thường nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất được xác định theo công thức sau:

$$M_{bt} = T_{gt} + T_{gt} \times 60\%$$

M_{bt} : Mức bồi thường;

T_{gt} : Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại.

2. Đối với công trình, vật kiến trúc có mức bồi thường tính theo quy định tại khoản 1 Điều này nhỏ hơn 30% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình nhưng đang sử dụng ổn định thì được bồi thường bằng 30% giá trị xây dựng mới theo đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành.

3. Đối với các công trình, vật kiến trúc đã hết khấu hao nhưng đang sử dụng ổn định thì được bồi thường bằng 10% giá trị xây dựng mới theo đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành; trường hợp công trình đã hết khấu hao nhưng không còn sử dụng thì không được bồi thường.

Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm xác định việc sử dụng ổn định đối với các công trình, vật kiến trúc đã hết khấu hao.

4. Đối với nhà, công trình xây dựng không đủ tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của Bộ quản lý chuyên ngành theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 14 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP:

a) Nhà trông coi được xây dựng trên đất nuôi trồng thủy sản nhằm mục đích trông coi (không phục vụ mục đích để ở) thì bồi thường 100% giá trị xây dựng mới;

b) Diện tích nhà trông coi được tính bồi thường tối đa là 30,0 m² (là diện tích xây dựng công trình trên đất, không bao gồm: bờ xây, bờ kè, lối đi, tường bao, tường rào);

c) Giới hạn số lượng nhà trông coi để tính bồi thường:

A

Diện tích đất đến 05 ha: 01 nhà trông coi;

Diện tích đất trên 05 ha đến 15 ha: 02 nhà trông coi;

Diện tích đất trên 15 ha đến 20 ha: 03 nhà trông coi;

Diện tích đất trên 20 ha: 04 nhà trông coi;

Không bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích hoặc số lượng nhà trông coi vượt quá theo quy định trên. Trường hợp đã có Quyết định, Thông báo hoặc Biên bản yêu cầu đình chỉ xây dựng, xử phạt vi phạm hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng vẫn cố tình xây dựng thì không bồi thường.

Điều 9. 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

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 theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP, mức bồi thường cụ thể như sau:

1. Vật kiến trúc tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp trong nhà mà được cơ quan quản lý nhà hoặc cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng hoặc trường hợp không phải xin phép theo quy định: được bồi thường 100% giá trị vật kiến trúc xây mới phần cải tạo, sửa chữa, nâng cấp.

2. Vật kiến trúc tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp trong nhà thuộc trường hợp phải xin phép theo quy định nhưng chưa được cơ quan quản lý nhà hoặc cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng, được hỗ trợ 50% giá trị vật kiến trúc xây mới phần cải tạo, sửa chữa, nâng cấp.

Chương III CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ

Điều 10. 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

Đối với 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 thì chủ sở hữu tài sản không được bồi thường mà được hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời theo quy định tại khoản 2 Điều 21 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP, cụ thể như sau:

1. Trường hợp áp dụng hỗ trợ: công trình là nhà ở và các công trình phục vụ sinh hoạt;
2. Biện pháp hỗ trợ: hỗ trợ bằng tiền;
3. Mức hỗ trợ tháo dỡ, phá dỡ, di dời: bằng 80% mức bồi thường theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 14 Nghị định số 88/NĐ-CP.

Điều 11. Hỗ trợ ổn định đời sống khi Nhà nước thu hồi đất

Việc hỗ trợ ổn định đời sống khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP được quy định cụ thể như sau:

1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp nếu đủ điều kiện được bồi thường về đất mà thu hồi dưới 30% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng 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 vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ là 12 tháng;
2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không đủ điều kiện bồi thường về đất 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 ổn định đời sống và sản xuất trong thời gian 03 tháng;
3. Mức hỗ trợ chi trả một lần cho một nhân khẩu quy định tại khoản 1 và khoản 2 điều này được tính bằng tiền tương đương 30 kg gạo/(01) một tháng theo thời giá trung bình tại thời điểm hỗ trợ.

Điều 12. Hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất

Việc hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại khoản 6 Điều 20 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP được quy định cụ thể như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất nông nghiệp thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh bao gồm: hỗ trợ giống cây trồng; hỗ trợ giống vật nuôi cho sản xuất nông nghiệp; hỗ trợ các dịch vụ khuyến nông, khuyến lâm, dịch vụ bảo vệ thực vật, thú y; hỗ trợ 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 một lần bằng 20% giá đất theo mục đích sử dụng cùng vị trí trong bảng giá đất;
2. Đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất kinh doanh, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1

Điều 20 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP thì hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh bằng tiền, mức hỗ trợ một lần cụ thể như sau:

a) Trường hợp có hạch toán sổ sách kế toán, mức hỗ trợ bằng 30% một năm thu nhập sau thuế, theo mức bình quân của 03 năm liền kề trước đó;

b) Trường hợp không hạch toán sổ sách kế toán thì mức hỗ trợ tương ứng với lệ phí môn bài phải nộp như sau:

STT	Mức nộp lệ phí môn bài (đồng/năm)	Mức hỗ trợ (đồng)
1	3.000.000	15.000.000
2	2.000.000	10.000.000
3	1.000.000	5.000.000
4	500.000	4.000.000
5	300.000	3.000.000

3. Người lao động do tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 20 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP thuê lao động theo hợp đồng lao động thì được áp dụng hỗ trợ chế độ trợ cấp ngừng việc theo quy định của pháp luật về lao động và thời gian trợ cấp là 06 tháng;

4. 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, mức hỗ trợ một lần bằng 20% giá đất theo mục đích sử dụng cùng vị trí trong bảng giá đất.

Điều 13. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất

1. Mức hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm theo quy định tại khoản 3 Điều 22 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP được tính bằng 05 lần giá đất nông nghiệp cùng loại, cùng vị trí trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành đối với toàn bộ diện tích đất thu hồi; diện tích hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương theo quy định tại Điều 176 của Luật Đất đai năm 2024.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ cơ chế, chính sách hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm do Thủ tướng Chính phủ và Ủy ban nhân

dân thành phố quy định để thực hiện việc lập, thẩm định, phê duyệt phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho người trong độ tuổi lao động tại địa phương và tổ chức thực hiện theo quy định.

Chương IV

TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 14. Suất tái định cư tối thiểu

Suất tái định cư tối thiểu theo quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP được quy định như sau:

1. Diện tích đất, nhà chung cư để tính suất tái định cư tối thiểu:

a) Đối với đất: diện tích đất tái định cư tối thiểu được xác định bằng diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố;

b) Đối với nhà ở chung cư là 40,0 m².

2. Suất tái định cư tối thiểu bằng tiền được tính theo công thức sau:

$$P_{tt} = S_{tt} \times G_{tđc}$$

P_{tt} : Suất tái định cư tối thiểu;

S_{tt} : Diện tích đất, nhà chung cư tối thiểu theo điểm a, b khoản 1 Điều này.

$G_{tđc}$: Giá đất tại khu tái định cư được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; giá bán nhà tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định đối với trường hợp bố trí nhà ở tái định cư trong địa bàn cấp huyện; do Ủy ban nhân dân thành phố quyết định đối với trường hợp bố trí nhà ở tái định cư tại đơn vị hành chính cấp huyện khác.

Điều 15. Hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

1. Việc hỗ trợ tái định cư theo quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP, cụ thể như sau:

a) Diện tích đất ở thu hồi nhỏ hơn diện tích quy định tại điểm a khoản 1 Điều 14 Quy định này, mức hỗ trợ bằng chênh lệch giữa giá trị suất tái định cư tối thiểu bằng tiền và số tiền bồi thường về đất ở;

b) Diện tích đất ở thu hồi từ bằng diện tích đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 14 Quy định này đến dưới 200 m², mức hỗ trợ bằng 25% giá trị suất tái định cư tối thiểu bằng tiền;

c) Diện tích đất ở thu hồi từ 200 m² đến dưới 800 m², mức hỗ trợ bằng 50% giá trị suất tái định cư tối thiểu bằng tiền;

D

d) Diện tích đất ở thu hồi từ 800 m² trở lên, mức hỗ trợ bằng một suất tái định cư tối thiểu bằng tiền;

đ) Trường hợp trong hộ gia đình quy định tại khoản này có hơn (04) bốn nhân khẩu trở lên thì được hỗ trợ thêm 30.000.000 đồng cho mỗi nhân khẩu tăng thêm, số nhân khẩu được hỗ trợ phải đăng ký thường trú và thực tế ăn ở sinh sống trên diện tích đất thu hồi trước khi có thông báo thu hồi đất 03 tháng, hoặc trước khi kế hoạch sử dụng đất hằng năm được phê duyệt.

2. Đối với trường hợp người có đất ở thu hồi để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị thì được bồi thường bằng đất ở, nhà ở tại chỗ theo quy định tại khoản 7 Điều 111 Luật Đất đai năm 2024, trường hợp không được bố trí vào nhà ở tạm lánh thì được hỗ trợ tiền thuê nhà ở, cụ thể như sau:

a) Hỗ trợ: 5.000.000 đồng/tháng/người sử dụng đất. Thời gian hỗ trợ xác định theo tiến độ đầu tư thể hiện tại dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp chủ đầu tư thực hiện dự án chậm tiến độ so với tiến độ đầu tư thì chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm hỗ trợ đối với thời gian chậm đó;

b) Trường hợp thu hồi một phần đất ở mà người có đất thu hồi không đủ điều kiện bố trí tái định cư nhưng thực tế nhà và công trình bị phá dỡ toàn bộ hoặc một phần, nếu bàn giao mặt bằng đúng tiến độ thì được hỗ trợ tiền thuê nhà, mức hỗ trợ theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều này, thời gian hỗ trợ là 06 tháng;

c) Thường tiền độ bàn giao mặt bằng, cụ thể như sau:

Đối với trường hợp bàn giao mặt bằng trước thời hạn theo thông báo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng)/người sử dụng đất.

Đối với trường hợp bàn giao mặt bằng đúng thời hạn theo thông báo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng)/người sử dụng đất.

3. Trường hợp trong hộ gia đình có nhiều thế hệ hoặc có nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở bị thu hồi nếu đủ điều kiện 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 bị thu hồi mà diện tích đất ở được bồi thường không đủ để giao riêng cho từng gia đình thì ngoài việc được bố trí đất ở, nhà ở tái định cư theo quy định còn được giao thêm đất ở có thu tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở cho các hộ gia đình còn thiếu. Diện tích đất ở, nhà ở giao thêm bằng diện tích đất tối thiểu được quy định tại Điều 14 Quyết định này, nhưng tổng diện tích đất ở, nhà ở được giao,

bán, cho thuê, cho thuê mua thêm không vượt quá diện tích đất ở hợp pháp bị thu hồi;

4. Trường hợp người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định tại khoản 2 Điều 24 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP:

a) Đối với trường hợp đang thuê 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 là giá thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước; đối với nhà thuê tại nơi tái định cư được Nhà nước bán cho người đang thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Trường hợp không có chỗ ở nào khác trên địa bàn quận, huyện nơi có nhà ở bị phá dỡ mà có nhu cầu được giao đất ở thì Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ quỹ đất của địa phương và các điều kiện được giao đất có thu tiền sử dụng đất để xem xét hỗ trợ giao 01 lô đất ở có thu tiền sử dụng đất, diện tích đất giao không vượt quá diện tích đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 14 Quy định này;

c) Đối với trường hợp tự lo chỗ ở mới 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.

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 16. Xác định nguồn gốc đất đai và thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. Việc xác định nguồn gốc đất đai do Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện phối hợp cung cấp hồ sơ, tài liệu theo quy định, cơ quan có chức năng quản lý đất đai thẩm định. Kết quả nguồn gốc đất đai được niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã trước khi lập, trình duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

2. Việc thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 87 Luật Đất đai năm 2024, khoản 3 Điều 3 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP do cơ quan có chức năng quản lý đất đai chủ trì cùng cơ quan tài chính, xây dựng, nông nghiệp và phát triển nông thôn và các cơ quan có liên quan thực hiện trước khi trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt;

3. Trường hợp cơ quan chủ trì thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư gửi hồ sơ lấy ý kiến thẩm định trực tiếp của các cơ quan chức năng có lĩnh vực liên quan thì tối đa mười (10) ngày làm việc cơ quan được lấy ý kiến thẩm định phải gửi kết quả thẩm định bằng văn bản về cơ quan chủ trì tổng hợp

trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định, nội dung thẩm định đảm bảo theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP;

4. Trường hợp đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuê đơn vị tư vấn lập dự toán xây dựng công trình, dự toán tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt đối với hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất: đơn vị tư vấn phải có tư cách pháp nhân, có đủ năng lực theo quy định của pháp luật.

Điều 17. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi có trách nhiệm chấp hành Quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng của cơ quan có thẩm quyền. Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi còn kiến nghị, thắc mắc có quyền khiếu nại theo quy định của pháp luật.

2. Các Sở, ngành thành phố:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường:

Chủ trì cùng các Sở, ngành liên quan thẩm định, dự thảo quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố; dự thảo báo cáo Liên cơ quan trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định biện pháp, mức hỗ trợ khác theo quy định tại khoản 2 Điều 108 Luật Đất đai năm 2024;

Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trình Hội đồng thẩm định giá đất thành phố thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt đối với trường hợp thu hồi đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố;

Chủ trì cùng các Sở, ngành liên quan hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện quy định này; tổng hợp những vướng mắc phát sinh và những trường hợp đặc biệt, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp.

b) Sở Tài chính:

Hướng dẫn việc lập dự toán, thanh quyết toán chi phí đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

Tham gia nội dung về kinh phí hỗ trợ khác theo quy định tại khoản 2 Điều 108 Luật Đất đai năm 2024 và thẩm định các kinh phí hỗ trợ (nếu có) trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố;

Chủ trì xác định, trình Ủy ban nhân dân thành phố quy định nội dung, định mức chi đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

c) Sở Xây dựng:

Chủ trì cùng các Sở, ngành và Ủy ban nhân dân cấp huyện khảo sát, xây dựng, trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định điều chỉnh đơn giá trong trường hợp có biến động đảm bảo phù hợp với giá thị trường;

Hướng dẫn việc xác định quy mô, diện tích, tính chất hợp pháp, không hợp pháp của các công trình xây dựng gắn liền với đất bị thu hồi làm cơ sở cho việc tính toán bồi thường, hỗ trợ;

Đối với các công trình phức tạp phải thuê đơn vị tư vấn, hướng dẫn tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng xác định giá trị vật kiến trúc, thẩm định giá trị vật kiến trúc đối với các dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt; hướng dẫn, giải quyết các vướng mắc liên quan đến công trình, vật kiến trúc;

Tham gia nội dung hỗ trợ khác theo quy định tại khoản 2 Điều 108 Luật Đất đai năm 2024 có liên quan đến tài sản, công trình, vật kiến trúc.

d) Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn:

Hướng dẫn giải quyết các vướng mắc liên quan đến bồi thường, hỗ trợ cây cối, hoa màu, vật nuôi;

Phối hợp thẩm định, giải quyết các nội dung quản lý nhà nước liên quan đến lĩnh vực nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy lợi, thủy sản trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố;

Tham gia nội dung hỗ trợ khác theo quy định tại khoản 2 Điều 108 Luật Đất đai năm 2024 có liên quan đến cây trồng, vật nuôi.

đ) Sở Công Thương:

Chủ trì hướng dẫn việc xác định chỉ giới hành lang an toàn đường điện và mức độ hạn chế khả năng sử dụng, ảnh hưởng sinh hoạt;

Tham gia nội dung hỗ trợ khác theo quy định tại khoản 2 Điều 108 Luật Đất đai năm 2024 đối với các lĩnh vực có liên quan.

e) Sở Giao thông vận tải:

Chủ trì hướng dẫn việc xác định quy mô công trình giao thông, phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình giao thông trên địa bàn thành phố theo quy định của pháp luật, hướng dẫn của Bộ Giao thông vận tải và các cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành;

g) Sở Lao động - Thương binh và Xã hội:

Xây dựng, trình Ủy ban nhân dân thành phố quy định mức hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm phù hợp với từng đối tượng được hỗ trợ và điều kiện thực tế của thành phố.

h) Các Sở, ngành và đơn vị có liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao theo các quy định trên có trách nhiệm phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện giải quyết vướng mắc về cơ chế, chính sách thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và đồng ký trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định biện pháp hỗ trợ khác theo quy định tại khoản 2 Điều 108 Luật Đất đai năm 2024.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện:

Có trách nhiệm thực hiện việc lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các trường hợp thu hồi đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện và các trường hợp Ủy ban nhân dân thành phố ủy quyền; tổ chức thực hiện các phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng, bàn giao đất cho chủ đầu tư trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

4. Văn phòng Đăng ký đất đai:

Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện cung cấp hồ sơ, tài liệu (bản sao Bản đồ địa chính; sổ địa chính; sổ mục kê đất đai; bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trích lục hoặc trích đo thửa đất sau khi thực hiện các thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đăng ký biến động theo thẩm quyền) cho Ủy ban nhân dân cấp xã sử dụng khi có yêu cầu.

5. Ủy ban nhân dân cấp xã:

Chủ trì xác định nguồn gốc đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi, số nhân khẩu của hộ gia đình, cá nhân theo đúng quy định gửi đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

Tiếp nhận và giải quyết kịp thời các khiếu nại, tố cáo, kiến nghị, phản ánh của Nhân dân liên quan đến thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thuộc thẩm quyền; tập hợp những ý kiến, kiến nghị không thuộc thẩm quyền để trình cấp có thẩm quyền giải quyết và công bố công khai kết quả giải quyết để Nhân dân biết, thực hiện, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện tuyên truyền, vận động Nhân dân thực hiện.

6. Trách nhiệm của chủ đầu tư:

Chuẩn bị đầy đủ hồ sơ liên quan đến dự án;

Phối hợp cùng địa phương, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong quá trình thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Điều 18. Xử lý một số vấn đề chuyển tiếp và phát sinh sau khi ban hành quyết định

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

2. Trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và có phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt theo quy định của pháp luật trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo phương án đã phê duyệt và không áp dụng theo Quy định này.

3. Quá trình thực hiện nếu có vướng mắc vượt thẩm quyền, Ủy ban nhân dân cấp huyện, đơn vị trực tiếp làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng kịp thời có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, chủ trì cùng các Sở, ngành liên quan nghiên cứu, thống nhất đề xuất, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố quyết định đối với từng trường hợp cụ thể. / .