

Số: 05 /2025/QĐ-UBND

Bình Phước, ngày 24 tháng 01 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi
Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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 Luật 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 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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 và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 28/TTr-STNMT ngày 23 tháng 01 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 02 năm 2025 và thay thế các Quyết định sau:

1. Quyết định số 18/2018/QĐ-UBND ngày 30 tháng 3 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước;

2. Quyết định số 31/2020/QĐ-UBND ngày 07 tháng 12 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Quy định về chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước ban hành kèm theo Quyết định số 18/2018/QĐ-UBND ngày 30 tháng 3 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 3. Các ông (bà) Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Xây dựng;
- Bộ Công Thương;
- Bộ Tư pháp;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh (báo cáo);
- UBNDTTQVN tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Trung tâm Phục vụ hành chính công;
- LĐVP, Phòng: KT, NC, TH, KGVX;
- Lưu: VT (Đ.Thắng TNMT QĐPPL 01).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH**



Trần Tuệ Hiền



QUY ĐỊNH

Về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước

(Ban hành kèm theo Quyết định số 05/2025/QĐ-UBND
ngày 14 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo thẩm quyền được quy định tại khoản 2 Điều 104, khoản 5 Điều 109, khoản 7 và khoản 10 Điều 111 của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024 (sau đây gọi tắt là Luật Đất đai); khoản 3 Điều 4, điểm a và điểm d khoản 1 Điều 14, khoản 2 Điều 15, Điều 16, điểm b khoản 2 Điều 17, điểm c khoản 1 Điều 18, khoản 2 Điều 19, khoản 6 Điều 20, Điều 21, khoản 3 Điều 22, khoản 2 Điều 23, điểm c khoản 1 và khoản 2 Điều 24, khoản 8 Điều 27 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ (sau đây gọi tắt là Nghị định số 88/2024/NĐ-CP) và một số nội dung quy định cụ thể khác về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

2. Những nội dung không quy định tại Quy định này được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản 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 và 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

QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ NỘI DUNG VỀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

Mục 1

BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VỀ ĐẤT

Điều 3. 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 khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP

1. Ủy ban nhân dân tỉnh áp dụng việc 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 quy định tại khoản 1 Điều 96, khoản 1 Điều 98, khoản 1 Điều 99 của Luật Đất đai.

2. Diện tích đất ở, nhà ở hoặc đất phi nông nghiệp bồi thường theo tiêu chuẩn là diện tích đất ở, nhà ở hoặc đất phi nông nghiệp bồi thường tính theo diện tích đất bị thu hồi và tỷ lệ quy đổi theo khoản 4 Điều này.

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

a) Địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở đủ để đáp ứng cho tất cả các đối tượng có đất thu hồi trong cùng 01 dự án có nhu cầu bồi thường bằng đất, bằng nhà ở. Trường hợp địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở nhưng không đủ để đáp ứng cho tất cả các đối tượng có đất thu hồi trong cùng 01 dự án có nhu cầu bồi thường bằng đất, bằng nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, cân đối quỹ đất, quỹ nhà ở để bồi thường, đảm bảo công bằng cho người có đất bị thu hồi;

b) Người có đất bị thu hồi đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định của pháp luật đất đai;

c) Diện tích đất đủ điều kiện để được bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở là diện tích đủ điều kiện được tách thửa tại địa bàn cấp huyện do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định;

d) Trường hợp diện tích đất đủ điều kiện để được bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở nhưng diện tích quy đổi không đủ một thửa đất ở có diện tích nhỏ nhất theo quy hoạch tại khu tái định cư (diện tích đủ điều kiện được tách thửa tại địa bàn cấp huyện do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định) thì được bồi thường cho đủ một thửa đất tại khu tái định cư đó. Trường hợp diện tích đất không đủ điều kiện để được bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở (diện tích không đủ điều kiện được tách thửa tại địa bàn cấp huyện do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định) thì phần diện tích còn lại được bồi thường bằng tiền.

4. Tỷ lệ quy đổi được xác định theo công thức sau:

$$\text{Tỷ lệ quy đổi} = \frac{\text{Giá đất khu đất hoặc thửa đất tại vị trí thu hồi đất}}{\text{Giá đất khu đất hoặc thửa đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, giá nhà ở tại vị trí bồi thường}} \times 100\%$$

Trong đó:

- Giá đất của khu đất hoặc thửa đất tại vị trí thu hồi đất và giá đất của khu đất hoặc thửa đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được xác định theo Bảng giá đất; giá nhà ở tại vị trí bồi thường là giá nhà tái định cư được phê duyệt của dự án.

- Trường hợp giá đất của khu đất hoặc thửa đất tại vị trí thu hồi đất và giá đất của khu đất hoặc thửa đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại vị trí bồi thường mà khu đất hoặc thửa đất đó nằm trên nhiều phạm vi, vị trí đất tính theo Bảng giá đất thì giá đất của khu đất hoặc thửa đất được xác định mức bình quân của các phạm vi, vị trí đất đó.

- Trường hợp khu đất hoặc thửa đất thu hồi có nhiều loại đất thì giá đất của khu đất hoặc thửa đất tính tiền bồi thường tại vị trí thu hồi đất được xác định theo từng loại đất.

5. Diện tích bồi thường được xác định theo công thức sau:

Diện tích bồi thường = Tỷ lệ quy đổi (%) x Diện tích tại vị trí thu hồi đất

Trong đó:

- Giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại vị trí bồi thường được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP; giá nhà ở tại vị trí bồi thường là giá nhà tái định cư được duyệt của dự án.

- Diện tích đất được bồi thường bằng tổng diện tích các loại đất được quy đổi theo từng loại đất.

Điều 4. Bồi thường bằng đất cùng loại quy định của Luật Đất đai, Nghị định số 88/2024/NĐ-CP

1. Việc bồi thường bằng đất được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi.

2. Khu đất hoặc thửa đất bị thu hồi và khu đất hoặc thửa đất dự kiến để bồi thường phải được xác định giá đất tại cùng một thời điểm để làm cơ sở so sánh mức độ tương quan giá trị giữa hai khu đất hoặc thửa đất, đảm bảo việc giao đất mới có kết cấu hạ tầng bằng hoặc tốt hơn kết cấu hạ tầng tại vị trí đất thu hồi.

3. Giá đất của khu đất hoặc thửa đất bị thu hồi và khu đất hoặc thửa đất dự kiến để bồi thường cho hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài là giá đất được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trường hợp bồi thường bằng cho thuê đất thu tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì giá đất của khu đất hoặc thửa đất bị thu hồi và khu đất hoặc thửa đất dự kiến để bồi thường là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi bồi thường bằng đất cho tổ chức kinh tế là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

5. Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ vào tình hình thực tế của dự án và quỹ đất của địa phương để thực hiện việc bồi thường bằng đất đảm bảo tính công bằng, quyền lợi của người bị thu hồi đất; đảm bảo đủ để đáp ứng cho tất cả các đối tượng có đất bị thu hồi trong cùng 01 dự án có nhu cầu bồi thường bằng đất.



Điều 5. Bồi thường 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 quy định tại điểm c khoản 1 Điều 18 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP

1. Trường hợp không làm thay đổi mục đích sử dụng đất (nhà ở, công trình đủ điều kiện tồn tại trong hành lang bảo vệ an toàn công trình do cơ quan quản lý chuyên ngành xác định) nhưng làm hạn chế khả năng sử dụng thì được bồi thường bằng 80% giá đất tính bồi thường theo mục đích đang sử dụng. Giá đất để tính tiền bồi thường là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định.

2. Đối với trường hợp đất có nhà ở, công trình xây dựng thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không thì thực hiện bồi thường, hỗ trợ như sau:

a) Nhà ở, công trình xây dựng không phải di dời khỏi hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không thì chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng được bồi thường do hạn chế khả năng sử dụng như sau:

Nhà ở, công trình xây dựng nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không, được xây dựng trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì được bồi thường bằng 80% giá trị phần nhà ở, công trình xây dựng tính trên diện tích nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không, theo đơn giá bồi thường do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

Trường hợp nhà ở, công trình xây dựng được xây dựng trên đất không đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì hỗ trợ bằng 30% giá trị theo đơn giá xây dựng mới của nhà ở, công trình xây dựng có tiêu chuẩn tương đương do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành tại thời điểm thực hiện dự án.

b) Đất ở và các loại đất khác trong cùng thửa với đất ở của một chủ sử dụng trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không thuộc diện Nhà nước không thu hồi đất thì chủ sử dụng đất được bồi thường do hạn chế khả năng sử dụng đất như sau:

Đất ở, đất phi nông nghiệp (không phải đất ở) được bồi thường do hạn chế khả năng sử dụng là loại đất ở, đất phi nông nghiệp (không phải đất ở) được quy định tại các văn bản pháp luật về đất đai. Diện tích đất ở, đất phi nông nghiệp (không phải đất ở) được bồi thường do hạn chế khả năng sử dụng là diện tích đất ở, đất phi nông nghiệp (không phải đất ở) thực tế trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không. Mức bồi thường bằng 80% mức bồi thường thu hồi đất ở, đất phi nông nghiệp (không phải đất ở) tính trên diện tích đất nằm trong hành lang.

Trên cùng một thửa đất, bao gồm đất ở và các loại đất khác của một chủ sử dụng đất, khi bị hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không chiếm dụng khoảng không lớn hơn hạn mức đất ở thì phần diện tích các loại đất khác trên cùng thửa đất trong hành lang cũng được bồi thường. Mức bồi thường bằng 80% mức bồi thường đối với từng loại đất nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không.

Trường hợp đất ở không đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì hỗ trợ bằng 30% giá trị bồi thường đối với từng loại đất nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không. Đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không thì chủ sử dụng đất được bồi thường do hạn chế khả năng sử dụng đất. Mức bồi thường bằng 30% mức bồi thường thu hồi đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất tính trên diện tích đất trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không.

Giá đất để tính tiền bồi thường, hỗ trợ là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định.

3. Bồi thường, hỗ trợ về cây trồng

a) Trường hợp trong quá trình thực hiện, vận hành dự án, công trình mà phải chặt bỏ cây trồng để đảm bảo an toàn cho dự án, công trình thì cây trồng bị chặt bỏ được bồi thường 100% đơn giá bồi thường theo quy định;

b) Trường hợp trong quá trình thực hiện, vận hành dự án, công trình mà phải chặt, tỉa cây trồng để đảm bảo an toàn cho dự án, công trình thì cây trồng bị chặt, tỉa được bồi thường 80% đơn giá bồi thường theo quy định;

c) Trường hợp trong quá trình thực hiện dự án, công trình mà cây trồng có trước khi thông báo thực hiện dự án, công trình và thuộc loại không phải chặt bỏ và cấm trồng theo quy định thì được hỗ trợ 50% đơn giá bồi thường theo quy định.

Điều 6. Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất mà không có hồ sơ, chứng từ chứng minh đã đầu tư vào đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều 17 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP

1. Đối với đất nông nghiệp: 10.000 đồng/m² (không tính thời hạn sử dụng đất).

2. Đối với đất phi nông nghiệp (được nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, cho thuê theo quy định tại điểm a, b, c khoản 1 Điều 107 Luật Đất đai): Mức bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại bằng 20% giá trị khu đất bị thu hồi tính theo Bảng giá đất (không tính thời hạn sử dụng đất).

3. Xác nhận đối với trường hợp không có hồ sơ chứng minh đã đầu tư vào đất nhưng thực tế đã có đầu tư vào đất: Bản tự kê khai của chủ sử dụng đất phải kê khai thực tế đã có đầu tư vào đất nhưng không có hồ sơ, chứng từ chứng minh việc đầu tư vào đất và chịu trách nhiệm trước pháp luật đối với cam kết này; biên bản kiểm đếm (có ghi nhận nội dung có đầu tư hay không và có chứng từ hay không) và được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận làm cơ sở xây dựng phương án bồi thường.

Mục 2

BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ THIẾT HẠI VỀ TÀI SẢN, CHI PHÍ ĐẦU TƯ VÀO ĐẤT CÒN LẠI

Điều 7. Bồi thường chi phí di chuyển tài sản khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại khoản 2 Điều 104 Luật Đất đai

1. Bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt đối với hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở khi Nhà nước thu hồi đất như sau:

- a) Di chuyển trong huyện, thị xã, thành phố: 10.000.000 đồng/hộ;
- b) Di chuyển ngoài huyện, thị xã, thành phố: 15.000.000 đồng/hộ;
- c) Di chuyển ngoài tỉnh: 20.000.000 đồng/hộ.

2. 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% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định. Trong trường hợp không xác định được hoặc không áp dụng được quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh để xác định giá trị xây dựng mới đối với nhà, công trình xây dựng dạng lắp ghép; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm xem xét các định mức bồi thường cụ thể cho từng trường hợp cụ thể, trình thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

3. 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 (một phần hoặc toàn bộ) mà phải di chuyển hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất thì được bồi thường chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt lại hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất thì được bồi thường đối với thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm xem xét các định mức bồi thường cụ thể cho từng trường hợp cụ thể, trình thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Trường hợp di chuyển điện thoại, đồng hồ nước, đồng hồ điện, cáp truyền hình, cáp Internet thì được bồi thường chi phí tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định. Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh chưa quy định, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư căn cứ theo báo giá của đơn vị cung cấp dịch vụ điện thoại, đồng hồ nước, đồng hồ điện, cáp truyền hình, cáp Internet để xác định mức bồi thường cụ thể cho từng trường hợp cụ thể, trình thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

5. Trong quá trình thực hiện, trường hợp cần thiết đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thuê đơn vị tư vấn có tư cách pháp nhân để xác định giá trị theo thực tế để xác định giá trị bồi thường (trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này).

Điều 8. Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại điểm a và điểm d khoản 1 Điều 14 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP

1. Khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng được xác định như sau:



Chỉ số thời gian đã qua sử dụng - khấu hao	Tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có
$T_2 > 0,9$	$0\% \times T_{gt}$
$0,9 \geq T_2 > 0,6$	$10\% \times T_{gt}$
$0,6 \geq T_2 > 0,3$	$20\% \times T_{gt}$
$T_2 \leq 0,3$	$30\% \times T_{gt}$

Trong đó: T_{gt} là giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại.

Ví dụ: Một nhà xưởng cấp 4 có diện tích xây dựng là $100m^2$, có niên hạn sử dụng theo quy định là 20 năm (T), đã sử dụng được 10 năm (T_1). Đơn giá xây mới 1,9 triệu đồng/ $01m^2$. Được bồi thường thiệt hại như sau:

- Giá trị xây mới nhà: $G_1 = 100m^2 \times 1,9 \text{ triệu đồng}/m^2 = 199 \text{ triệu đồng}$.

- Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà: $T_2 = 1 - T_1/T = 1 - 10/20 = 0,5 (50\%)$.

- Giá trị hiện có của căn nhà: $T_{gt} = 199 \text{ triệu đồng} \times 0,5 = 99,5 \text{ triệu đồng}$.

- Vì $T_2 = 0,5$ nên khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị còn lại (được tính theo bảng) là $20\% \times T_{gt} = 20\% \times 99,5 \text{ triệu đồng} = 19,9 \text{ triệu đồng}$.

- Mức bồi thường công trình là: $99,5 \text{ triệu đồng} + 19,9 \text{ triệu đồng} = 119,4 \text{ triệu đồng}$.

2. Trường hợp nhà, công trình có thời gian sử dụng thực tế lớn hơn thời gian khấu hao áp dụng đối với nhà, công trình bị thiệt hại theo quy định nhưng thực tế vẫn còn sử dụng được (trong quá trình sử dụng chủ sở hữu có cải tạo, sửa chữa làm tăng tuổi thọ công trình) hoặc các công trình xây dựng chưa có quy định thời gian khấu hao ... thì T_2 được xác định căn cứ vào tỷ lệ chất lượng còn lại của các kết cấu chính (móng, khung, cột, tường, nền, sàn, kết cấu đỡ mái và mái) tạo nên nhà, công trình đó và tỷ lệ giá trị của các kết cấu chính đó so với tổng giá trị của nhà, công trình. Công thức tính như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tỷ lệ chất lượng} \\ \text{còn lại của nhà,} \\ \text{công trình} \\ (\%) \end{array} = \frac{\sum_{i=1}^n \text{Tỷ lệ chất lượng} \\ \text{còn lại của kết cấu} \\ \text{chính thứ } i (\%) \times \text{Tỷ lệ giá trị của} \\ \text{kết cấu chính} \\ \text{thứ } i \text{ so với tổng} \\ \text{giá trị của nhà,} \\ \text{công trình } (\%)}{\text{Tổng tỷ lệ giá trị của các kết cấu chính so với tổng} \\ \text{giá trị của nhà, công trình } (\%)}$$

Trong đó:

i : số thứ tự của kết cấu chính

n : số các kết cấu chính

Bảng tỷ lệ giá trị của các kết cấu chính so với tổng giá trị của nhà, công trình

Loại nhà ở	Tỷ lệ giá trị các kết cấu chính (%)					
	Móng	Khung cột	Tường	Nền, sàn	Kết cấu đỡ mái	Mái
1	2	3	4	5	6	7
I. NHÀ XÂY GẠCH						
1 tầng cấp 4 không có khu phụ riêng	10	-	15	10	10	16
1 tầng cấp 4 có khu phụ riêng	10	-	18	5	9	17
1 tầng cấp 2-3 không có khu phụ riêng	10	-	15	10	9	16
1 tầng cấp 2-3 có khu phụ riêng	10	-	18	6	9	16
2 tầng mái ngói không có khu phụ riêng	10	-	16	12	8	16
2 tầng mái ngói có khu phụ riêng	10	-	18	13	6	10
2 tầng mái bằng không có khu phụ riêng	10	-	16	10	-	26
2 tầng mái bằng có khu phụ riêng	10	-	18	13	-	16
3 tầng mái ngói không có khu phụ riêng	10	-	16	14	6	13
3 tầng mái ngói có khu phụ riêng	10	-	16	15	4	11
3 tầng mái bằng không có khu phụ riêng	9	-	16	10	-	22
3 tầng mái bằng có khu phụ riêng	9	-	18	14	-	13
4 tầng mái ngói không có khu phụ riêng	9	-	20	15	4	13
4 tầng mái ngói có khu phụ riêng	10	-	18	16	3	10
4 tầng mái bê tông cốt thép (sau đây gọi tắt là BTCT) không có khu phụ riêng	10	-	18	16	-	18
4 tầng mái BTCT có khu phụ riêng	10	-	18	16	-	14
5 tầng mái BTCT không có khu phụ riêng	10	-	18	17	-	16
5 tầng mái BTCT có khu phụ riêng	10	-	18	17	-	12
II. NHÀ LẮP GHÉP						
2 tầng lắp ghép tấm lớn bằng bê-tông xi than	8	-	13	16	13	6

4 tầng lắp ghép tấm lớn bằng BTCT	8	-	15	16	13	8
5 tầng lắp ghép tấm lớn bằng BTCT	8	-	16	16	12	5
5 tầng lắp ghép khung cột và tấm lớn kết hợp	8	8	12	16	12	5
5 tầng khung cột tường ngăn gạch	8	10	12	16	12	5
III. NHÀ BIỆT THỰ						
Biệt thự 1 tầng mái ngói	8	-	20	17	7	8
Biệt thự 1 tầng mái BTCT	8	-	18	16	-	16
Biệt thự 2 tầng mái ngói	8	-	20	16	3	6
Biệt thự 2 tầng mái BTCT	8	-	18	16	-	14

3. Đối với nhà, công trình xây dựng không đủ tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật chuyên ngành, không thể áp dụng tương đương theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh thì đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập dự toán mức bồi thường cụ thể, trình thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Trong quá trình thực hiện, trường hợp cần thiết đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thuê đơn vị tư vấn có tư cách pháp nhân để xác định giá trị theo thực tế để xác định giá trị bồi thường.

Điều 9. Bồi thường, hỗ trợ do phải di dời mồ mả khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP

1. Mức tiền bồi thường, hỗ trợ di dời mồ mả khi Nhà nước thu hồi đất được thực hiện theo đơn giá bồi thường, hỗ trợ do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại thời điểm thực hiện bồi thường.

2. Đối với mộ đặc biệt kiên cố hoặc có kiến trúc phức tạp, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập dự toán mức bồi thường hoặc thuê đơn vị tư vấn có tư cách pháp nhân lập dự toán, trình thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

3. Đối với mồ mả không có thân nhân đến khai nhận thì đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng của tỉnh tối thiểu 03 lần, mỗi lần cách nhau 05 ngày và niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi. Hết thời hạn được quy định trong thông báo mà không có người đến nhận thì giao cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phối hợp với Chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm di dời theo quy định tại khoản 3 Điều 15 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP, kinh phí di dời được chi trả cho đơn vị di dời theo chi phí thực tế. Mồ mả sau khi được bồi thường phải di dời và cải táng tại nghĩa trang, nghĩa địa theo quy hoạch của địa phương.

Điều 10. 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 quy định tại Điều 16 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP

1. Trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép cải tạo, sửa chữa, nâng cấp trong phần diện tích nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì được bồi thường toàn bộ chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp, mức bồi thường được tính bằng (=) chi phí thực tế tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp kèm theo hồ sơ, chứng từ chứng minh.

2. Trường hợp không có hồ sơ, chứng từ chứng minh chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp thì người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước tự kê khai các khoản chi phí đó và nộp cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xác nhận và chịu trách nhiệm về việc rà soát các khoản kê khai theo biên bản kiểm kê hiện trạng, mặt bằng giá tại thời điểm thu hồi đất để lập dự toán mức bồi thường cụ thể, trình thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

3. Trong quá trình thực hiện, trường hợp cần thiết đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thuê đơn vị tư vấn có tư cách pháp nhân để xác định giá trị theo thực tế để xác định giá trị bồi thường.

Mục 3
HỖ TRỢ, BỐ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 11. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại khoản 5 Điều 109 Luật Đất đai và khoản 3 Điều 22 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP

1. Mức hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm không quá 05 lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương. Mức hỗ trợ cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quyết định cho từng đối tượng của từng dự án trên cơ sở đề xuất của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

2. Người lao động thuộc các hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi bị thu hồi đất nông nghiệp tối thiểu 500m² đối với đất nông nghiệp ở đô thị và 1.000 m² đối với đất nông nghiệp ở nông thôn, ngoài việc hỗ trợ theo khoản 1 Điều này, nếu có nhu cầu đào tạo nghề, học nghề thì được hỗ trợ đào tạo nghề theo chính sách hỗ trợ đào tạo nghề do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định. Trường hợp người trong độ tuổi lao động có nhu cầu nhận hỗ trợ bằng tiền thì được hỗ trợ; mức chi cho hỗ trợ đào tạo nghề theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất ở kết hợp với kinh doanh dịch vụ của hộ gia đình, cá nhân mà phải di chuyển chỗ ở thì cũng được hỗ trợ như khoản này.

