

QUY ĐỊNH

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

(Ban hành kèm theo Quyết định số 68/2024/QĐ-UBND
ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

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

a) Khoản 4 Điều 103, khoản 2 Điều 104, khoản 7 và khoản 10 Điều 111, của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 (sau đây gọi tắt là Luật Đất đai).

b) Khoản 3 Điều 4, điểm a và d khoản 1 Điều 14, khoản 2 Điều 15, Điều 16, điểm b khoản 2 Điều 17, điểm c khoản 1 Điều 18, khoản 6 Điều 20, khoản 1 Điều 21, 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 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

2. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở.

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

Điều 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.

Điều 3. Phân cấp thực hiện một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố

1. Ủy ban nhân dân Thành phố phân cấp cho Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Ủy ban nhân dân các quận - huyện quyết định hỗ trợ đối với từng dự án cụ thể, gồm:

a) Hỗ trợ ổn định đời sống khi Nhà nước thu hồi đất (*thực hiện khoản 2 Điều 19 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ*)

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP thì được hỗ trợ 1.000.000 đồng/nhân khẩu/tháng, trong thời gian 03 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 06 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp phải di chuyển đến các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ là 12 tháng.

b) Hỗ trợ tháo dỡ, phá dỡ, di dời cho chủ sở hữu công trình đối với nhà, công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn (*thực hiện khoản 2 Điều 21 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ*)

Đối với tài sản gắn liền với đất là nhà, 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 theo quy định tại khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai mà được hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời với mức hỗ trợ bằng 80% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Ủy ban nhân dân Thành phố phân cấp cho Sở Xây dựng quyết định giá bán nhà ở tái định cư đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai.

Chương II BỒI THƯỜNG KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

Điều 4. Bồi thường đối với vật nuôi (*thực hiện khoản 4 Điều 103 Luật Đất đai*)

Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với vật nuôi là thủy sản hoặc vật nuôi khác mà không thể di chuyển theo quy định tại khoản 4 Điều 103 Luật Đất đai thì được bồi thường thiệt hại thực tế bằng 100% đơn giá bồi thường thiệt hại vật nuôi do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành.

Điều 5. Tỷ lệ quy đổi, điều kiện bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi khi nhà nước đất quy định tại khoản 1 Điều 96, khoản 1 Điều 98, khoản 1 Điều 99 của Luật Đất đai (*thực hiện khoản 3 Điều 4 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ*)

Căn cứ quỹ đất, quỹ nhà và tình hình thực tế tại Thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban nhân dân Thành phố quy định 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 như sau:

1. Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ áp dụng việc bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất thu hồi đối với trường hợp:

a) Thu hồi đất nông nghiệp và bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở hoặc đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở).

b) Thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở và bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở.

c) Thu hồi đất ở và bồi thường bằng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở hoặc nhà ở.

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

3. Trường hợp người sử dụng đất có nhiều loại đất đủ điều kiện bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở thì diện tích đất ở, nhà ở hoặc đất phi nông nghiệp hoán đổi theo tiêu chuẩn là tổng diện tích đất ở, nhà ở hoặc đất phi nông nghiệp hoán đổi tương ứng với từng loại đất thu hồi.

4. Tỷ lệ quy đổi được xác định như sau:

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

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

Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Ủy ban nhân dân các quận-huyện căn cứ công thức trên để tính tỷ lệ quy đổi. Người sử dụng đất được bố trí diện tích đất ở, nhà ở hoặc đất phi nông nghiệp tương đương với diện tích đất ở, nhà ở hoặc đất phi nông nghiệp hoán đổi theo tiêu chuẩn.

Trường hợp diện tích bố trí lớn hơn diện tích đất ở, nhà ở hoặc đất phi nông nghiệp hoán đổi theo tiêu chuẩn thì đối với phần diện tích chênh lệch, hộ gia đình, cá nhân phải thanh toán tiền một lần (không giải quyết trả chậm, trả góp) theo giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại vị trí hoán đổi được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP hoặc giá căn hộ chung cư tái định cư được duyệt của dự án.

Điều 6. Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất (thực hiện điểm a khoản 1 Điều 14 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

Căn cứ công thức quy định tại điểm b khoản 1 Điều 14 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Ủy ban nhân dân các quận-huyện xác định giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại (Tgt) và giá trị xây mới nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng (G1).

Trường hợp Tgt lớn hơn hoặc bằng $60\% \times G1$ thì khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng là 0 đồng (Không đồng).

Trường hợp Tgt nhỏ hơn $60\% \times G1$ thì khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng được tính bằng $(60\% \times G1) - Tgt$.

Điều 7. Bồi thường đối với nhà, công trình xây dựng không đủ tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định pháp luật chuyên ngành (thực hiện điểm d khoản 1 Điều 14 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư căn cứ biên bản điều tra hiện trạng (có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi), hồ sơ thu thập được phù hợp công trình hiện trạng (thiết kế, hoàn công) để lập hoặc thuê đơn vị tư vấn có tư cách pháp nhân đủ năng lực lập hồ sơ thiết kế phù hợp công trình hiện trạng (nếu cần), dự toán xây dựng công trình mới có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương và gửi Phòng Quản lý đô thị hoặc Phòng Quy hoạch xây dựng thẩm định.

Sau khi có ý kiến thẩm định của Phòng Quản lý đô thị hoặc Phòng Quy hoạch xây dựng thì đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoàn thiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường xem xét, trình Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Ủy ban nhân dân các quận - huyện phê duyệt.

Điều 8. Bồi thường chi phí di chuyển tài sản (thực hiện khoản 2 Điều 104 Luật Đất đai)

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

2. Mức bồi thường cụ thể như sau:

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

Trong trường hợp không xác định được 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 thuê đơn vị tư vấn xác định giá trị xây dựng mới đối với nhà, công trình xây dựng dạng lắp ghép để làm căn cứ bồi thường; Chi phí thuê tư vấn được tính vào chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

b) Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc đang sử dụng đất hợp pháp khi Nhà nước thu hồi (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 và bồi thường đối với thiệt hại khi tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lập dự toán hoặc thuê đơn vị tư vấn lập dự toán chi phí tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt và thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt để làm căn cứ bồi thường; Chi phí thuê tư vấn được tính vào chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

3. Đối với nhà, công trình xây dựng không thuộc đối tượng quy định tại điểm a khoản 2 Điều này khi di chuyển khỏi chỗ ở cũ đến chỗ ở mới thì được bồi thường chi phí tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt tài sản như sau:

Đối với hộ gia đình, cá nhân di chuyển chỗ ở cũ đến chỗ ở mới hoặc phải tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt toàn bộ nhà ở thì được bồi thường 10.000.000 đồng/hộ. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt đến cư trú tại các tỉnh, thành phố khác thì được hỗ trợ 20.000.000 đồng/hộ.

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 do đơn vị cung cấp dịch vụ thực hiện. Riêng đối với điện kế phụ (tự câu lại), đồng hồ nước phụ (tự câu lại): chủ sử dụng tự thu hồi, không tính bồi thường, không tính hỗ trợ.

Mức giá cụ thể từng thời điểm do đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư xác định theo mức giá do cơ quan, đơn vị cung cấp dịch vụ cung cấp.

Điều 9. Bồi thường, hỗ trợ do phải di dời mồ mả (thực hiện khoản 2 Điều 15 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

1. Đối với mồ mả trong phạm vi đất thu hồi phải di dời thì được bồi thường phí đào, bốc, di dời, xây dựng mới và các chi phí hợp lý khác có liên quan trực tiếp theo quy định sau:

a) Chi phí đào, bốc, di dời mồ mả:

Mộ đất: 7.200.000 đồng/mộ;

Mộ xây thường, đá ong; sinh phần: 7.200.000 đồng/mộ;

Mộ xây bán kiên cố: 10.000.000 đồng/mộ;

Mộ xây kiên cố: 10.000.000 đồng/mộ;

Mộ cốt cải táng: 4.000.000 đồng/mộ;

Đối với mộ đặc biệt kiên cố hoặc có kiến trúc phức tạp và trường hợp có xây mộ nhưng chưa sử dụng an táng thì đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường,

hỗ trợ, tái định cư đề xuất trình Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Ủy ban nhân dân các quận-huyện xem xét, quyết định mức bồi thường, hỗ trợ di dời hợp lý cho từng trường hợp.

b) Chi phí xây dựng mới là 19.872.000 đồng/m².

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

2. Trường hợp gia đình tự thu xếp di chuyển mồ mả thì ngoài mức bồi thường các chi phí theo điểm a, b, c khoản 1 Điều này còn được hỗ trợ về đất (theo diện tích thực tế nhưng không vượt quá 4 m²/mộ) như sau:

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

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

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

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

3. Trường hợp thân nhân của người có mộ phải di dời đồng ý hỏa táng, lưu giữ tro cốt tại các cơ sở lưu giữ tro cốt thì được hỗ trợ thêm như sau:

a) Hỏa táng: 4.200.000 đồng/thi hài.

b) Lưu giữ tro cốt tại các cơ sở lưu giữ tro cốt: 600.000 đồng/cốt/năm, thời gian hỗ trợ là 5 năm.

Điều 10. Bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa nhà ở cho người đang sử dụng nhà ở thuộc tài sản công nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ (thực hiện Điều 16 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

Người đang sử dụng nhà ở thuộc tài sản công (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 tài sản công và diện tích coi nói trái phép, nhưng được bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp bằng 100% chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp;

Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lập hoặc thuê đơn vị tư vấn có tư cách pháp nhân đủ năng lực để xác định chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp đối với nhà ở thuộc tài sản công (nhà thuê hoặc nhà do tổ chức tự quản) và gửi Phòng Quản lý đô thị hoặc Phòng Quy hoạch xây dựng thẩm định. Sau khi có ý kiến thẩm định của Phòng Quản lý đô thị hoặc Phòng Quy hoạch xây dựng thì đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoàn thiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gửi Phòng Tài nguyên

và Môi trường xem xét, trình Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Ủy ban nhân dân các quận - huyện phê duyệt.

Điều 11. Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại không có hồ sơ, chứng từ chứng minh (thực hiện điểm b khoản 2 Điều 17 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

Trường hợp chi phí đầu tư vào đất còn lại không có hồ sơ, chứng từ chứng minh (nêu tại Điểm b khoản 2 Điều 17 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP) thì được bồi thường, hỗ trợ như sau:

1. Đối với đất nông nghiệp:

a) Đất trồng cây hàng năm, gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác: 40.000 đồng/m².

b) Đất trồng cây lâu năm: 50.000 đồng/m².

c) Đất lâm nghiệp, gồm đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất: 25.000 đồng/m².

d) Đất nuôi trồng thủy sản: 50.000 đồng/m² nếu nuôi chuyên thâm canh; 30.000 đồng/m² nếu nuôi bán chuyên thâm canh; 20.000 đồng/m² nếu nuôi quảng canh.

e) Đất làm muối: 11.400 đồng/m².

2. Đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở: 50.000 đồng/m².

Điều 12. 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 các công trình điện có hành lang bảo vệ an toàn không làm thay đổi mục đích sử dụng đất nhưng làm hạn chế khả năng sử dụng đất (thực hiện điểm c khoản 1 Điều 18 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

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

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

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

2. Đối với các trường hợp đất ở và các loại đất khác trong cùng thửa với đất ở không đủ điều kiện được bồi thường thì được bồi thường bằng 30% so với trường hợp đủ điều kiện.

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

Chương III

HỖ TRỢ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

Điều 13. Hỗ trợ tạm cư (thực hiện khoản 7 Điều 111 Luật Đất đai)

1. Đối tượng áp dụng:

Trường hợp người bị thu hồi đất ở được bố trí tái định cư tại chỗ (đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị).

2. Điều kiện được hỗ trợ tạm cư

Điều kiện để tính hỗ trợ chi phí thuê nhà ở tạm cư là các hộ gia đình, cá nhân thường trú, hoặc tạm trú tại vị trí căn nhà bị giải tỏa trước thời điểm có Thông báo thu hồi đất.

3. Hình thức hỗ trợ tạm cư

a) Bố trí tạm cư vào quỹ nhà ở thuộc tài sản công.

b) Hỗ trợ tiền thuê nhà ở:

Khu vực	Đối với hộ có từ 04 nhân khẩu trở xuống	Đối với hộ có từ 05 nhân khẩu trở lên
Khu vực 1 (các Quận: 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, Gò Vấp, Bình Thạnh, Phú Nhuận, Tân Bình, Tân Phú, Bình Tân và thành phố Thủ Đức)	8.000.000 đồng/hộ/tháng;	2.000.000 đồng/người/tháng, nhưng tổng mức hỗ trợ không quá 24.000.000 đồng/hộ/tháng
Khu vực 2 (thị trấn các huyện và khu vực đã thực hiện dự án xây dựng đô thị mới theo quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn tại các huyện Bình Chánh, Hóc Môn, Củ Chi, Nhà Bè, Cần Giờ)	7.000.000 đồng/hộ/tháng	1.750.000 đồng/người/tháng, nhưng tổng mức hỗ trợ không quá 21.000.000 đồng/hộ/tháng
Khu vực 3 (các xã của các huyện Bình Chánh, Hóc Môn, Củ Chi, Nhà Bè, Cần Giờ)	6.000.000 đồng/hộ/tháng;	1.500.000 đồng/người/tháng, nhưng tổng mức hỗ trợ không quá 18.000.000 đồng/hộ/tháng

4. Thời gian hỗ trợ tạm cư:

a) Đối với trường hợp bố trí tạm cư vào quỹ nhà ở thuộc tài sản công.

b) Đối với trường hợp hỗ trợ tiền thuê nhà ở

Trường hợp hộ gia đình cá nhân bị thu hồi nhà ở, đất ở chờ bố trí nhà ở, đất ở tái định cư:

Trường hợp bàn giao căn hộ chung cư hoặc nền đất tái định cư sau thời điểm bàn giao mặt bằng bị giải tỏa: Mức hỗ trợ tạm cư được áp dụng trong suốt thời gian tạm cư, kể từ khi có biên bản bàn giao mặt bằng đến khi ký nhận biên bản bàn giao căn hộ chung cư hoặc biên bản nhận nền đất tái định cư.

Trường hợp được bố trí tái định cư bằng nền đất ở sẽ được hỗ trợ thêm tiền tạm cư trong thời gian chờ xây dựng nhà hoàn chỉnh tiền tạm cư là 06 tháng kể từ ngày ký nhận biên bản nhận nền đất tái định cư.

Trường hợp bàn giao căn hộ chung cư hoặc nền đất tái định cư trước thời điểm hộ gia đình cá nhân bàn giao mặt bằng bị giải tỏa:

Trường hợp bàn giao căn hộ chung cư trước thời điểm bàn giao mặt bằng hoặc bàn giao nền đất tái định cư trước 06 tháng (tính đến thời điểm bàn giao mặt bằng bị giải tỏa) thì không xem xét hỗ trợ tạm cư.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân bàn giao mặt bằng bị giải tỏa trước thời hạn 06 tháng từ ngày nhận nền đất tái định cư thì được hỗ trợ tiền tạm cư từ ngày bàn giao mặt bằng đến mốc thời điểm 06 tháng (thời gian chờ xây dựng nhà).

Trường hợp bị thu hồi một phần nhà ở nhưng phần cấu trúc còn lại ngoài ranh thu hồi đất được xác định không đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật nên phải xây dựng mới nhà ở, hoặc phải sửa chữa, cải tạo lại để ở trên phần diện tích đất còn lại ngoài ranh thu hồi đất của dự án:

Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án căn cứ vào diện tích, quy mô của công trình xây dựng nhà ở mới để xem xét, quyết định hỗ trợ tiền thuê nhà tạm cư nhưng thời gian hỗ trợ không quá 06 tháng.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chưa thể tiến hành xây dựng lại nhà ở mới vì lý do thi công của dự án thì đơn vị thi công chịu trách nhiệm chi trả hỗ trợ tiền thuê nhà đối với thời gian từ ngày bàn giao mặt bằng đến ngày mà việc thi công không còn cản trở việc xây dựng nhà ở mới của hộ gia đình, cá nhân. Sau thời gian được hỗ trợ tiền thuê nhà của đơn vị thi công, hộ gia đình, cá nhân được tính thêm khoản hỗ trợ theo quy định tại Điểm này.

5. Phương thức thanh toán tiền hỗ trợ tạm cư:

a) Trường hợp xác định được cụ thể thời gian bàn giao căn hộ chung cư hoặc nền đất tái định cư thì có thể chi trả một lần cho các hộ tạm cư.

b) Trường hợp chưa xác định được cụ thể thời gian bàn giao căn hộ chung cư hoặc nền đất ở tái định cư thì có thể chi trả theo định kỳ 3 tháng hoặc 6 tháng một lần. Tùy theo tiến độ xây dựng khu tái định cư của dự án mà Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án xem xét chi trả tiền tạm cư cho hộ gia đình, cá nhân để giảm bớt phiền hà cho người có đất bị thu hồi.

c) Kinh phí để tính hỗ trợ tạm cư được tính vào kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án theo quy định.

6. Kinh phí tạm cư

a) Trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án: Chi phí hỗ trợ tạm cư được trích từ nguồn kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án.

b) Trường hợp thu hồi đất trong khu vực có nguy cơ sạt lở, sụt lún, đe dọa tính mạng con người mà không có quỹ nhà tạm cư và chưa có quỹ nhà tái định cư để bố trí: Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Ủy ban nhân dân các quận-huyện có văn bản báo cáo cơ quan có thẩm quyền để bố trí kinh phí thực hiện.

Điều 14. Thương đối với người có đất thu hồi bàn giao mặt bằng trước thời hạn quy định (thực hiện khoản 7 Điều 111 Luật đất đai)

1. Trường hợp bị thu hồi toàn bộ:

a) Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chịu trách nhiệm xác định mức thương đối với tổ chức (không tính đối với các cơ quan Nhà nước và đơn vị hành chính sự nghiệp) như sau: Được thưởng 10.000 đồng/m² đất có xây dựng nhà xưởng, nhà làm việc bị thu hồi, nhưng tối đa không quá 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng/tổ chức và tối thiểu không thấp hơn 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng/tổ chức;

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

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

2. Trường hợp bị thu hồi một phần:

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

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

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

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

Điều 15. Hỗ trợ về giao đất ở (thực hiện khoản 10 Điều 111 Luật đất đai)

Trường hợp trong hộ gia đình có nhiều thế hệ hoặc có nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một (01) thửa đất ở thu hồi mà diện tích đất ở được bồi thường không đủ để giao riêng cho từng hộ gia đình thì được xem xét hỗ trợ để giao đất ở có thu tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở cho các hộ gia đình còn thiếu như sau:

Nếu dự án có quỹ căn hộ chung cư để bố trí tái định cư: bán, cho thuê hoặc cho thuê mua cho mỗi hộ một (01) căn hộ trong quỹ căn hộ phục vụ tái định cư của dự án.

Nếu dự án chỉ tái định cư bằng nền đất: giao đất có thu tiền sử dụng đất cho mỗi hộ một (01) nền đất trong quỹ nền đất tái định cư phục vụ dự án theo giá tái định cư tại phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được duyệt.

Điều 16. Hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh (thực hiện khoản 5 và 6 Điều 20 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

1. 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 được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh bằng tiền với mức bằng 30% một năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 03 năm liền kề trước đó.

2. Thời gian trợ cấp ngừng việc để tính hỗ trợ theo khoản 4 Điều 20 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP sẽ do Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Ủy ban nhân dân các quận-huyện quyết định tùy vào tình hình thực tế nhưng không quá 06 tháng. Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thông qua người sử dụng lao động để chi tiền hỗ trợ chế độ trợ cấp ngừng việc cho người lao động.

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

Điều 17. Các trường hợp, biện pháp, mức hỗ trợ di dời đối với từng loại vật nuôi (thực hiện khoản 1 Điều 21 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư căn cứ tình hình thực tế tại địa phương xác định chi phí di chuyển vật nuôi và áp dụng mức hỗ trợ 100% chi phí di chuyển vật nuôi thực tế. Chủ sở hữu vật nuôi có biện pháp di chuyển phù hợp đối với vật nuôi, đảm bảo sức khỏe cho vật nuôi. Trường hợp đặc biệt, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Ủy ban nhân dân các quận-huyện đề xuất, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định.

Điều 18. Hỗ trợ thuê nhà, giao đất ở, bán nhà ở cho người đang sử dụng nhà ở thuộc tài sản công nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ nhà mà không còn chỗ ở nào khác trong địa bàn Thành phố Thủ Đức, quận - huyện, nơi có đất thu hồi (thực hiện khoản 2 Điều 24 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

1. Người đang sử dụng nhà ở thuộc tài sản công nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ nhà mà không còn chỗ ở nào khác trong địa bàn Thành phố Thủ Đức, quận - huyện, nơi có đất thu hồi thì được hỗ trợ thuê nhà ở tại nơi tái định cư; giá thuê nhà ở tại nơi tái định cư theo chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được duyệt; nhà thuê tại nơi tái định cư được Nhà nước bán cho người đang thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở về bán nhà ở cũ thuộc tài sản công cho

người đang thuê, trường hợp diện tích sử dụng nhà ở tái định cư được bố trí lớn hơn diện tích ghi trong hợp đồng thuê nhà ở cũ trước đó thì người mua phải nộp tiền đối với phần diện tích lớn hơn theo giá bán nhà ở tái định cư tính theo m² được xác định trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Trường hợp người đang sử dụng nhà ở thuộc tài sản công bị thu hồi có nhu cầu và địa phương có quỹ nhà ở tái định cư thì được giải quyết bố trí tái định cư bằng căn hộ chung cư theo giá tái định cư được duyệt; trường hợp người đang sử dụng nhà ở bị thu hồi có nhu cầu và địa phương có quỹ nhà ở thương mại, nhà ở xã hội thì nhận tiền tự lo nơi ở mới theo chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được duyệt, được giới thiệu mua nhà ở thương mại, nhà ở xã hội theo giá bán tại thời điểm ký hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án; trường hợp dự án không có quỹ căn hộ chung cư để bố trí tái định cư mà chỉ có nền đất thì được xem xét giao đất ở có thu tiền sử dụng đất theo bảng giá đất.

3. Trường hợp tự lo chỗ ở mới thì được hỗ trợ bằng tiền như sau:

- a) Mức hỗ trợ bằng 60% giá trị đất và 60% giá trị nhà đang thuê.
- b) Diện tích đất để tính bồi thường, hỗ trợ:

Trường hợp trong giấy tờ hợp pháp, hợp lệ ghi rõ diện tích thì tính hỗ trợ theo diện tích ghi trong giấy tờ nhưng không quá hạn mức giao đất ở theo quy định; phần diện tích vượt hạn mức cũng được hỗ trợ như phần diện tích trong hạn mức, nhưng phải trừ đi tiền sử dụng đất theo quy định.

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

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

Chương IV TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 19. Suất tái định cư tối thiểu (thực hiện khoản 10 Điều 111 Luật Đất đai và điểm c khoản 1 Điều 24 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

Trường hợp người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở và được bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tái định cư nhưng tiền bồi thường về đất ở không đủ so với giá trị của một suất tái định cư tối thiểu thì được Nhà nước hỗ trợ tiền đủ để được giao một suất tái định cư tối thiểu, cụ thể như sau:

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

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

3. Trường hợp suất tái định cư tối thiểu quy định bằng nhà ở thì diện tích nhà ở tái định cư bằng 30m².

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

Điều 20. Hỗ trợ bằng tiền tự lo chỗ ở mới (thực hiện khoản 2 Điều 23 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài đủ điều kiện được hỗ trợ tái định cư theo quy định tại Khoản 8 Điều 111 của Luật Đất đai mà có nhu cầu tự lo chỗ ở thì ngoài việc được bồi thường về đất bằng tiền còn được nhận tiền hỗ trợ để tự lo chỗ ở với mức bằng 5% giá trị bồi thường, hỗ trợ về đất ở.

Chương V **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 21. Chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (thực hiện khoản 8 Điều 27 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

Mức chi đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư không quá 2% (chưa bao gồm kinh phí đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện cưỡng chế kiểm đếm và cưỡng chế thu hồi đất) tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án. Trường hợp mức chi không đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì mức chi căn cứ trên cơ sở khối lượng công việc thực tế theo dự toán được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại khoản 4 Điều 27 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP.

Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quyết định phê duyệt chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại Điều 27 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP.

Điều 22. Xử lý chuyên tiếp

Thực hiện theo quy định tại Điều 254 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và Điều 31 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 23. Giao trách nhiệm cho các cơ quan thực hiện

1. Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Ủy ban nhân dân các quận-huyện căn cứ Luật Đất đai, Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024, quy định tại Quyết định này và các văn bản hướng dẫn, điều chỉnh, bổ sung có liên quan để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định.

2. Trong quá trình thực hiện quy định này nếu có phát sinh vướng mắc, Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án và Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Ủy ban nhân dân các quận-huyện cần tổ chức họp để xem xét giải quyết, nếu vượt thẩm quyền giải quyết của Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án và Ủy ban nhân dân thì kịp thời báo cáo, có chính kiến đề xuất cụ thể gửi các Sở, ngành có chức năng liên quan của Thành phố để xem xét, hướng dẫn thực hiện.

3. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm chủ trì, phối hợp cùng các Sở, ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Ủy ban nhân dân quận-huyện tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành chính sách hỗ trợ khác theo quy định tại khoản 2 Điều 108 Luật Đất đai.

4. Giao các Sở, ngành chủ động giải quyết theo chức năng, nhiệm vụ được giao đối với các vướng mắc do Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Ủy ban nhân dân các quận-huyện báo cáo, đề xuất. Trường hợp vượt thẩm quyền hoặc sau khi đã có ý kiến hướng dẫn của sở, ngành mà vẫn còn khó khăn, vướng mắc thì báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

5. Trong quá trình thực hiện Quy định này, nếu phát sinh những nội dung không còn phù hợp với tình hình thực tiễn tại địa phương thì Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Ủy ban nhân dân các quận-huyện, Sở, ngành có liên quan và các chủ đầu tư kịp thời báo cáo, đề xuất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét sửa đổi, bổ sung Quy định này cho phù hợp./.