

ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN TUY PHƯỚC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: /UBND-TNMT

Tuy Phước, ngày tháng năm 2024

Về việc góp ý dự thảo Quy định các nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định

UBND huyện Tuy Phước nhận được Công văn số 2734/STNMT-CCQLĐĐ ngày 07/8/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc góp ý dự thảo Quy định các nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh. Qua nghiên cứu nội dung của dự thảo và theo đề nghị của Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện tại Báo cáo số 417/BC-TNMT ngày 08/8/2024, UBND huyện có ý kiến như sau:

Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, điều chỉnh một số nội dung liên quan đến giá trị bồi thường, diện tích đất bồi thường để đảm bảo phù hợp với nhu cầu và mức sống hiện nay của người dân.

- Thứ nhất, từ ngày 01/7/2024, Chính phủ điều chỉnh mức lương tối thiểu vùng tăng 6%, dẫn đến có thể tác động lớn đến thị trường giá cả vì tiền lương, ngày công và lương tối thiểu vùng đã được điều chỉnh tăng.

- Thứ hai, liên quan đến xử lý chuyển tiếp áp dụng bảng giá đất, theo công văn của Bộ Tài chính, bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31/12/2025, có thể gây bất cập về chính sách, giá trị bồi thường cho các hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất. Vì giá đất cũ đã được áp dụng cách đây 5 năm và giá đất bồi thường, hỗ trợ theo Luật Đất đai năm 2024 có thể tăng từ 6 – 8 lần.

Do đó, UBND huyện đề nghị điều chỉnh cụ thể những nội dung, như sau:

Điều 4. 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 theo quy định tại khoản 3 Điều 4 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP

* Điểm a khoản 3:

- Từ 500m² đến dưới 1.000m² được bồi thường bằng một lô đất ở có diện tích không quá 150m² hoặc một căn nhà ở xã hội có diện tích không quá 65m²;

- Từ 1.000m² trở lên được bồi thường không quá hai lô đất ở có diện tích không quá 150m² hoặc một căn nhà ở xã hội có diện tích không quá 75m².

* Điểm b khoản 3 Điều 4:

- Từ 500m² đến dưới 1.000m² được bồi thường đất nông nghiệp có diện tích không quá 3.500 m²;

* Khoản 4: Các trường hợp được bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 được áp dụng theo Điều nào.

Điều 5. Hỗ trợ khác về đất đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 7 Điều 12 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP

1. Hỗ trợ 60% giá trị bồi thường về đất đối với phần diện tích thu hồi còn lại của thửa đất nhưng không được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 1, khoản 3 và điểm c khoản 4 Điều 12 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP.

2. Hỗ trợ 40% giá trị bồi thường về đất đối với phần diện tích thu hồi còn lại của thửa đất nhưng không được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 2 và điểm b khoản 4 Điều 12 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP.

Điều 6. Hỗ trợ khác về đất đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 9 Điều 13 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP

1. Hỗ trợ bằng 50% giá trị bồi thường về đất đối với phần diện tích thu hồi còn lại của thửa đất nhưng không được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 1 và 3 Điều 13 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP.

2. Hỗ trợ bằng 40% giá trị bồi thường về đất đối với phần diện tích thu hồi còn lại của thửa đất nhưng không được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 2 Điều 13 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP.

Điều 9. Bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp nhà ở cho người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ theo quy định tại Điều 16 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP

3. Bồi thường 60% chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp đối với trường hợp tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp mà không được cơ quan có thẩm quyền quản lý nhà đất cho phép cải tạo, sửa chữa, nâng cấp và việc xây dựng vi phạm quy hoạch và chỉ giới xây dựng.

Điều 10. Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại không có hồ sơ, chứng từ chứng minh theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 17 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP

1. Đối với đất nông nghiệp được bồi thường chi phí đầu tư còn lại bằng 40% giá đất nông nghiệp cụ thể.

2. Đối với đất phi nông nghiệp được bồi thường chi phí đầu tư còn lại theo đơn giá 85.000đ/m².

Điều 11. 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 mà không làm thay đổi mục đích sử dụng

đất nhưng làm hạn chế khả năng sử dụng đất theo quy định điểm c khoản 1 Điều 18 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP

1. Đối với đất ở được bồi thường bằng 60% giá đất ở.

2. Đối với đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ được bồi thường bằng 60% giá đất nông nghiệp cùng loại.

Điều 12. Bồi thường chi phí di chuyển tài sản theo quy định tại khoản 2 Điều 104 của Luật Đất đai

1. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở mà bị giải tỏa trắng, phải di chuyển chỗ ở đến nơi ở mới trong phạm vi địa bàn huyện, thị xã, thành phố trong tỉnh được bồi thường chi phí di chuyển tài sản như sau:

a) Công trình nhà thuộc mã hiệu từ N1 đến N4: 7.000.000 đồng/hộ.

b) Công trình nhà thuộc mã hiệu từ N5 đến N19 hoặc có các công trình khác tương đương với mã hiệu từ N5 đến N19: 5.000.000 đồng/hộ.

2. Hộ gia đình, cá nhân có công trình nhà thuộc mã hiệu từ N1 đến N19 bị giải tỏa một phần nhà ở mà phần diện tích còn lại không đảm bảo công năng sử dụng hoặc bị di chuyển tái định cư lùi phía sau thì mức bồi thường chi phí di chuyển tài sản như sau:

a) Công trình nhà thuộc mã hiệu từ N1 đến N4: 4.000.000 đồng/hộ

b) Công trình nhà thuộc mã hiệu từ N5 đến N19 hoặc có các công trình khác tương đương với mã hiệu từ N5 đến N19: 2.500.000 đồng/hộ.

4. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở mà bị giải tỏa trắng, phải di chuyển chỗ ở sang tỉnh khác được bồi thường chi phí di chuyển tài sản là 12.000.000 đồng/hộ.

5. Đối với vật kiến trúc, công trình xây dựng khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển thì được bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt. Trường hợp không xác định được chi phí thực tế thì bồi thường chi phí được xác định bằng 30% giá trị vật kiến trúc, công trình xây dựng mới có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương hoặc xác định theo giá trị dự toán tháo dỡ, di chuyển lắp đặt do đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư xác định, trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quyết định.

Điều 13. Hỗ trợ di dời vật nuôi; 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 theo quy định tại Điều 21 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP

1. Hỗ trợ di dời vật nuôi là gia súc, gia cầm:

a) Đối với gia súc

- Di dời dưới 5km, hỗ trợ: 60.000 đồng/con;

- Di dời từ 5km đến dưới 10km, hỗ trợ: 90.000 đồng/con;

- Di dời từ 10km trở lên, hỗ trợ: 120.000 đồng/con.

b) Đối với gia cầm

- Di dời dưới 5km, hỗ trợ: 20.000 đồng/con;

- Di dời từ 5km đến dưới 10km, hỗ trợ: 30.000 đồng/con;

- Di dời từ 10km trở lên, hỗ trợ: 50.000 đồng/con.

2. 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 sau đây:

b) Đối với công trình xây dựng bị tháo dỡ, di dời (sử dụng lại tài sản) thì được hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời bằng 25% giá trị công trình xây dựng mới có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương.

Điều 15. Hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 6 Điều 20 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP

b) 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 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh bằng tiền bằng 40% một năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 03 năm liền kề trước đó.

Điều 17. Hỗ trợ tự lo chỗ ở theo quy định tại khoản 2 Điều 23 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP

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 tự lo chỗ ở bằng 20% giá trị bồi thường đất ở.

Điều 18. Hỗ trợ tiền thuê nhà ở, thưởng đối với người có đất thu hồi bàn giao mặt bằng trước thời hạn theo quy định tại khoản 7 Điều 111 của Luật Đất đai

1. Hỗ trợ tiền thuê nhà ở

Người có đất ở bị 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; trong thời gian chờ bố trí tái định cư được bố trí vào nhà ở tạm hoặc hỗ trợ tiền thuê nhà ở như sau:

a) Đất ở bị thu hồi hết được hỗ trợ 06 tháng tiền thuê nhà ở, với mức hỗ trợ như sau:

- Tại địa bàn phường, thị trấn: mức hỗ trợ 3.000.000 đồng/tháng/hộ.

- Tại địa bàn xã: mức hỗ trợ 2.500.000 đồng/tháng/hộ.

b) Đất ở bị thu hồi một phần mà phần diện tích đất ở còn lại đủ điều kiện xây dựng nhà ở theo quy định hoặc di chuyển tái định cư lùi phía sau được hỗ trợ 04 tháng tiền thuê nhà ở, với mức hỗ trợ như sau:

- Tại địa bàn phường, thị trấn: mức hỗ trợ 3.000.000 đồng/tháng/hộ.
- Tại địa bàn xã: mức hỗ trợ 2.500.000 đồng/tháng/hộ.

3. Thưởng để đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng các dự án

a) Người có đất thu hồi bàn giao mặt bằng trước thời hạn theo quy định tại khoản 2 Điều này thì được thưởng như sau:

- Đối với nhà thuộc nhóm từ N1 đến N2 được thưởng 15.000.000 đồng.
- Đối với nhà thuộc nhóm từ N3 đến N4 được thưởng 12.000.000 đồng.
- Đối với nhà thuộc nhóm từ N5 đến N19 được thưởng 9.000.000 đồng.

- Trường hợp chỉ bị phá dỡ tường rào, cổng ngõ gắn liền với đất; vật kiến trúc và công trình xây dựng không phục vụ vào mục đích để ở mà không được bồi thường, hỗ trợ, nếu bàn giao đất trong vòng 10 ngày được thưởng 2.000.000 đồng.

Điều 19. Hỗ trợ khác đối với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 2 Điều 108 của Luật Đất đai

1. Hỗ trợ về nhà, công trình xây dựng trên đất của hộ gia đình, cá nhân

b) Nhà và công trình không được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng, nhưng đã xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất ở quy định tại Điều 9 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP khi Nhà nước thu hồi đất thì được hỗ trợ như sau:

- Xây dựng từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014 được hỗ trợ 60% giá trị nhà, công trình.

c) Nhà, công trình xây dựng trên đất không đủ điều kiện bồi thường đất ở khi Nhà nước thu hồi đất thì được hỗ trợ như sau:

- Xây dựng từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014 được hỗ trợ 60% giá trị nhà, công trình.

d) Đối với nhà do hộ gia đình, cá nhân xây dựng trái phép trên đầm, sông, rạch, mặt nước thì không được bồi thường thiệt hại về tài sản, chỉ được hỗ trợ theo tỷ lệ phần trăm (%) so với giá trị bồi thường tính theo đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, công trình hiện hành do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định đối với phần diện tích nhà, vật kiến trúc bị giải tỏa, như sau:

- Hỗ trợ 80% đối với trường hợp xây dựng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004;

- Hỗ trợ 60% đối với trường hợp xây dựng từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014;

2. Các trường hợp xây dựng nhà trái phép trên đầm, sông, rạch, mặt nước thì không được bồi thường về đất nhưng được hỗ trợ về đất như sau:

b) Trường hợp xây dựng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 thì được hỗ trợ 70% giá đất ở cụ thể tính theo diện tích nhà bị giải tỏa nhưng tối đa không vượt quá hạn mức giao đất ở.

c) Trường hợp xây dựng từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014 thì được hỗ trợ 50% giá đất ở cụ thể tính theo diện tích nhà bị giải tỏa nhưng tối đa không vượt quá hạn mức giao đất ở.

3. Hộ gia đình, cá nhân có người đang hưởng chế độ thương binh, gia đình liệt sĩ, gia đình có công cách mạng phải di chuyển chỗ ở đến nơi ở mới được hỗ trợ như sau:

a) Hộ có 03 thân nhân là liệt sĩ trở lên; hộ có Mẹ Việt Nam Anh hùng; hộ có thương binh hạng 1/4 thì được hỗ trợ 8.000.000 đồng/hộ.

b) Hộ có 02 thân nhân là liệt sĩ hoặc hộ có thương binh hạng 2/4 thì được hỗ trợ 5.000.000 đồng/hộ.

c) Hộ có 01 thân nhân là liệt sĩ hoặc hộ gia đình có thương binh hạng 3/4, thương binh hạng 4/4; hộ gia đình có công cách mạng; gia đình cách mạng lão thành; gia đình chỉ có cán bộ hưu trí (không có người đương chức hoặc đang đi làm); hộ có hoàn cảnh neo đơn, bệnh tật, già yếu có khó khăn được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận được hỗ trợ thêm 4.000.000 đồng/hộ.

d) Hộ gia đình có người đang hưởng chế độ trợ cấp xã hội khác của Nhà nước được hỗ trợ 4.000.000 đồng/hộ.

5. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân di chuyển chỗ ở có tháo dỡ, di chuyển đường dây điện thoại cố định, cáp truyền hình, internet thì được hỗ trợ chi phí di dời, lắp đặt lại như sau:

a) Đường dây điện thoại cố định: 400.000 đồng/hộ.

b) Cáp truyền hình cáp, đường dây internet, hệ thống camera: 600.000 đồng/hộ.

6. Trường hợp tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài hoặc người thuê lại diện tích đất có đăng ký kinh doanh mà bị ngừng sản xuất, có nộp thuế đầy đủ tại nơi có đăng ký kinh doanh nhưng không thực hiện chế độ kế toán và báo cáo tài chính theo chế độ Nhà nước quy định thì không thực hiện hỗ trợ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 15 của Quy định này mà hỗ trợ theo doanh thu bình quân tính thuế như sau:

a) Doanh thu dưới 10.000.000 đồng/tháng, hỗ trợ một lần 4.000.000 đồng/cơ sở.

b) Doanh thu từ 10.000.000 đồng/tháng đến 20.000.000 đồng/tháng, hỗ trợ một lần 6.000.000 đồng/cơ sở.

c) Doanh thu trên 25.000.000 đồng/tháng trở lên, hỗ trợ một lần 10.000.000 đồng/cơ sở. Việc xác định doanh thu của tổ chức kinh tế, hộ sản xuất kinh doanh do cơ quan thuế chịu trách nhiệm.

7. Đối với hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh hoặc người thuê lại diện tích đất mà bị ngừng sản xuất nhưng không có giấy phép kinh doanh thì được hỗ trợ một lần 3.000.000 đồng/cơ sở.

8. Hộ gia đình, cá nhân có đất ở bị thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ tiền trong thời gian xây dựng, sửa chữa nhà ở như sau:

c) Mức hỗ trợ 2.500.000 đồng/tháng.

11. Trường hợp thu hồi đất để thực hiện các công trình, dự án khác trên địa bàn tỉnh mà người có đất thu hồi không được bố trí chỗ ở tạm cư trong thời gian tạo lập chỗ ở mới thì được hỗ trợ tiền thuê nhà ở như sau:

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện bồi thường về đất ở, không còn chỗ ở khác trong địa bàn xã, thị trấn tại khu vực nông thôn hoặc trong địa bàn thị xã, thành phố thuộc tỉnh, được bố trí đất tái định cư để xây dựng nhà ở thì được hỗ trợ 04 tháng tiền thuê nhà ở với mức hỗ trợ sau đây:

- Tại địa bàn phường, thị trấn: mức hỗ trợ 3.000.000 đồng/tháng/hộ.

- Tại địa bàn xã: mức hỗ trợ 2.500.000 đồng/tháng/hộ;

Điều 20. Bố trí tái định cư theo quy định tại khoản 10 Điều 111 của Luật Đất đai và Điều 24 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP

3. Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ nhà thì được hỗ trợ như sau:

c) Trường hợp người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước không có nhu cầu thuê nhà ở hoặc nhu cầu về đất ở, nhà ở thì được hỗ trợ bằng tiền để tự lo chỗ ở mới; mức hỗ trợ bằng 65% giá trị đất theo giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất và 60% giá trị nhà đang thuê. Đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có ít nhất 02 tầng trở lên và nhiều hơn 02 hộ cùng thuê nhà đang sử dụng chung diện tích đất ở thì mỗi hộ được hỗ trợ 65% giá trị đất tính theo giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất nhân với hệ số phân bổ theo tầng theo quy định.

Trên đây là ý kiến tham gia về quy định các nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh. Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, trình cấp có thẩm quyền theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, PCT UBND huyện (đ/c Xuân);
- Phòng TN&MT huyện;
- CVP, PCVP-KT;
- Lưu: VT, K1.

CHỦ TỊCH

Huỳnh Nam