

Số: 1721/TB-KVTN

Tân Ninh, ngày 16 tháng 9 năm 2026

THÔNG BÁO

Về việc niêm yết công khai dự thảo phương án bồi thường, chính sách hỗ trợ và tái định cư để thực hiện dự án Nâng cấp, mở rộng đường Bời Lời (đoạn từ ngã tư Đại Đồng đến cổng Khu du lịch Quốc gia núi Bà Đen)

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/06/2024 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 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất;

Căn cứ 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;

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

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam Khóa XV, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 11/12/2025 Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 49/2025/NQ-HĐND ngày 29/12/2025 của Hội đồng Nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc ban hành quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2026;

Căn cứ Công văn số 1354/UBND-KTTC ngày 27/01/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc triển khai thực hiện Nghị quyết số 49/2025/NQ-HĐND ngày

29/12/2025 của HĐND tỉnh Tây Ninh về việc ban hành quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Quyết định số 100/2026/QĐ-UBND ngày 03/7/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất tr địa bàn tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Quyết định số 39/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà ở, công trình xây dựng, chi phí di chuyển và chi phí phá dỡ tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Quyết định số 109/2026/QĐ-UBND ngày 21/7/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh Về việc ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Quyết định số 110/2026/QĐ-UBND ngày 21/7/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh Về việc Ban hành Quy định biện pháp, mức hỗ trợ khác để đảm bảo có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất đối với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Quyết định số 115/2026/QĐ-UBND ngày 30/7/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất và mức bồi thường thiệt hại đối với vật nuôi là thủy sản hoặc vật nuôi khác mà không thể di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Quyết định số 1482/QĐ-UBND ngày 17/6/2025 của UBND tỉnh Tây Ninh Phê duyệt chủ trương đầu tư Nâng cấp, mở rộng đường Bời Lời (đoạn từ ngã tư Đại Đồng đến cổng Khu lịch quốc gia núi Bà Đen).

Căn cứ Quyết định số 2195/QĐ-UBND ngày 11/9/2026 của Chủ tịch UBND phường Bình Minh về việc kiện toàn Hội đồng Bồi thường, Hỗ trợ và Tái định cư thực hiện dự án Nâng cấp, mở rộng đường Bời Lời (đoạn từ ngã tư Đại Đồng đến cổng Khu du lịch Quốc gia núi Bà Đen).

Căn cứ Thông báo ngày 15/4/2026 của UBND phường Bình Minh về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Nâng cấp, mở rộng đường Bời Lời (đoạn từ ngã tư Đại Đồng đến cổng Khu du lịch Quốc gia núi Bà Đen).

Căn cứ kết luận cuộc họp Hội đồng Bồi thường, Hỗ trợ và tái định cư phường Bình Minh ngày 14/9/2026.

Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất Khu vực Tân Ninh thông báo niêm yết công khai dự thảo phương án Bồi thường, chính sách hỗ trợ và tái định cư để thực hiện dự án Nâng cấp, mở rộng đường Bời Lời (đoạn từ ngã tư Đại Đồng đến cổng Khu du lịch Quốc gia núi Bà Đen) như sau:

I. KHÁI QUÁT VỀ DỰ ÁN:

Tên dự án: Nâng cấp, mở rộng đường Bời Lời (đoạn từ ngã tư Đại Đồng đến cổng Khu du lịch Quốc gia núi Bà Đen).

Chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng Công trình giao thông tỉnh Tây Ninh.

Địa chỉ khu đất thực hiện dự án: Phường Bình Minh, tỉnh Tây Ninh.

Diện tích đất thu hồi: **87.720,1 m²**.

Trong đó:

- Đất do Nhà nước quản lý: 47.671,6 m²
- Đất do Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long – Chi nhánh Tây Ninh quản lý: 7.686,10 m².
- Đất do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng phải bồi thường: **22.919,10 m²**. Cụ thể:
 - + Đất ở tại đô thị: 2.580,20 m².
 - + Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp: 190,40 m².
 - + Đất trồng cây hàng năm: 2.247,30 m².
 - + Đất trồng cây lâu năm: 16.493,50 m².
 - + Đất trồng lúa: 1.407,70 m².
- Đất tổ chức phải bồi thường: **9.443,30 m²**.
- Số hộ dân bị ảnh hưởng: **88 hộ** (Trong đó: 83 hộ bị thu hồi đất và 05 hộ xây dựng nhà, công trình trên đất người khác đứng tên chủ sử dụng) và **03 tổ chức**,
- Số hộ dân đủ điều kiện xem xét bố trí tái định cư: không có.

II. THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM NIÊM YẾT:

- **Thời gian:** 10 ngày, tính từ ngày 15/9/2026 theo quy định tại Điểm b Khoản 9 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam Khóa XV, kỳ họp thứ 10.

- **Địa điểm:** Tại Trung tâm Phục vụ hành chính công phường Bình Minh và Văn phòng Khu phố Ninh Phú, phường Bình Minh.

- **Hồ sơ niêm yết gồm:**

+ Thông báo số 1710/TB-KVTN ngày 15 tháng 9 năm 2026 của Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất Khu vực Tân Ninh.

+ Dự thảo phương án bồi thường, chính sách hỗ trợ và tái định cư để thực hiện dự án Nâng cấp, mở rộng đường Bờ Lờ (đoạn từ ngã tư Đại Đồng đến cổng Khu du lịch Quốc gia núi Bà Đen).

III. NỘI DUNG DỰ THẢO PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ:

1. Bồi thường về đất:

1.1. Nguyên tắc bồi thường khi thu hồi đất:

Thực hiện theo quy định tại Điều 91 Luật Đất đai năm 2024.

Điều kiện bồi thường về đất: Thực hiện theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai năm 2024.

1.2. Xác định loại đất, vị trí đất bồi thường:

a. Căn cứ pháp lý để làm cơ sở xác định loại đất, vị trí đất bồi thường:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp của các hộ dân.

Căn cứ Nghị quyết số 49/2025/NQ-HĐND ngày 29/12/2025 của Hội đồng Nhân dân tỉnh Tây Ninh.

b. Lập phương án bồi thường, hỗ trợ đối với một số trường hợp cụ thể:

Đối với trường hợp diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất: Thực hiện việc bồi thường đất theo quy định tại Điều 6 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.

1.3. Đơn giá đất bồi thường:

Thực hiện theo Kết luận cuộc họp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể phường Bình Minh ngày 14/9/2026 (theo Nội dung Giấy mời họp số 4532/GM-UBND của UBND phường Bình Minh ngày 11/9/2026)

Đơn giá đất cụ thể như sau:

Stt	Tên tài sản	Đơn giá theo Nghị quyết số 49/2025/NQ-HĐND, ngày 29/12/2025 của HĐND tỉnh Tây Ninh (đồng/m ²)	Đơn giá đề xuất (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh giá đất (lần)
I	Đất ở tại đô thị:			
1	Đất ở tại đô thị, thửa đất trong phạm vi 50m đầu tiếp giáp đường hoặc không tiếp giáp đường nhưng cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường Bồi Lồi {đoạn từ ngã 3 Điện Biên Phủ - Ngã ba đường nhựa (Ngã 3 trước cổng chính Núi Bà)}, có trải nhựa, 1 mặt tiền đường.	7.500.000	13.192.000	1,76
2	Đất ở tại đô thị, thửa đất trong phạm vi 50m đầu tiếp giáp đường hoặc không tiếp giáp đường nhưng cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường Bồi Lồi {đoạn từ ngã 3 Điện Biên Phủ - Ngã ba đường nhựa (Ngã 3 trước cổng chính Núi Bà)}, có trải nhựa, vị trí 2 mặt tiền đường (đường Bồi Lồi và đường >6m).	7.500.000	14.511.000	1,93
3	Đất ở tại đô thị, thửa đất trong phạm vi 50m đầu tiếp giáp đường hoặc không tiếp giáp	7.500.000	13.852.000	1,85

	đường nhưng cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường Bời Lời {đoạn từ ngã 3 Điện Biên Phủ - Ngã ba đường nhựa (Ngã 3 trước cổng chính Núi Bà)}, có trái nhựa, vị trí 2 mặt tiền đường (đường Bời Lời và đường <6m).			
4	Đất ở tại đô thị, thửa đất trong phạm vi 50m đầu không tiếp giáp đường và không cùng chủ sử dụng với thửa tiếp giáp đường Bời Lời {đoạn từ ngã 3 Điện Biên Phủ - Ngã ba đường nhựa (Ngã 3 trước cổng chính Núi Bà)}	$\begin{array}{r} 7.500.000 \\ 0,7 \\ 5.250.000 \end{array} \times =$	9.234.000	1,76
II	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị:			
1	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị, thửa đất trong phạm vi 50m đầu tiếp giáp đường hoặc không tiếp giáp đường nhưng cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường Bời Lời {đoạn từ ngã 3 Điện Biên Phủ - Ngã ba đường nhựa (Ngã 3 trước cổng chính Núi Bà)}, có trái nhựa, 1 mặt tiền đường.	$\begin{array}{r} 7.500.000 \\ 0,7 \\ 5.250.000 \end{array} \times =$	9.234.000	1,76
III	Đất nông nghiệp tại đô thị:			
1	Đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm và đất nuôi trồng thủy sản tại đô thị, thửa đất trong phạm vi 50m đầu tiếp giáp đường hoặc không tiếp giáp đường nhưng cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường Bời Lời {đoạn từ ngã 3 Điện Biên Phủ - Ngã ba đường nhựa (Ngã 3 trước cổng chính Núi Bà)}, có trái nhựa, 1 mặt tiền đường	CLN: 535.000 CHN: 477.000 NTS: 477.000	6.095.000	CLN: 11,39 CHN: 12,78 NTS: 12,78
2	Đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm và đất nuôi trồng thủy sản tại đô thị, thửa đất trong phạm vi 50m đầu tiếp giáp đường hoặc không tiếp giáp đường nhưng cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường Bời Lời {đoạn từ ngã 3 Điện Biên Phủ - Ngã ba đường nhựa (Ngã 3 trước cổng	CLN: 535.000 CHN: 477.000 NTS: 477.000	6.705.000	CLN: 12,53 CHN: 14,06 NTS: 14,06

	chính Núi Bà}}, có trải nhựa, 2 mặt tiền đường (đường Bời Lời và đường >6m).			
3	Đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm và đất nuôi trồng thủy sản tại đô thị, thửa đất trong phạm vi 50m đầu tiếp giáp đường hoặc không tiếp giáp đường nhưng cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp đường Bời Lời {đoạn từ ngã 3 Điện Biên Phủ - Ngã ba đường nhựa (Ngã 3 trước cổng chính Núi Bà}}, có trải nhựa, 2 mặt tiền đường (đường Bời Lời và đường <6m).	CLN: 535.000 CHN: 477.000 NTS: 477.000	6.400.000	CLN: 11,96 CHN: 13,42 NTS: 13,42
4	Đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm và đất nuôi trồng thủy sản tại đô thị, thửa đất trong phạm vi 50m đầu không tiếp giáp đường và không cùng chủ sử dụng với thửa tiếp giáp đường Bời Lời {đoạn từ ngã 3 Điện Biên Phủ - Ngã ba đường nhựa (Ngã 3 trước cổng chính Núi Bà)}	CLN: 535.000 x 0,7 = 375.000 CHN: 477.000 x 0,7 = 334.000 NTS: 477.000 x 0,7 = 334.000	4.267.000	CLN: 11,38 CHN: 12,78 NTS: 12,78

2. Đối với nhà ở, công trình phụ phục vụ sinh hoạt:

2.1. Điều kiện bồi thường: Thực hiện bồi thường theo quy định tại Điều 102 Luật Đất đai 2024; Quyết định số 109/2026/QĐ-UBND ngày 21/7/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh Về việc ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh; Quyết định số 110/2026/QĐ-UBND ngày 21/7/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh Về việc Ban hành Quy định biện pháp, mức hỗ trợ khác để đảm bảo có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất đối với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh;

Mức bồi thường đối với nhà, công trình xây dựng không đủ tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định pháp luật chuyên ngành:

1. Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần có tỷ lệ phá dỡ > 70%: Bồi thường cho toàn bộ nhà, công trình.

2. Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần có tỷ lệ phá dỡ > 40% đến 70%, ngoài việc bồi thường cho phần bị phá dỡ còn được bồi thường cụ thể như sau:

a) Tỷ lệ phá dỡ từ 60% đến 70%: Mức bồi thường bằng 70% giá trị của phần diện tích nhà, công trình chưa bị phá dỡ nằm bên ngoài dự án nhưng gắn liền với phần nhà, công trình bị phá dỡ;

b) Tỷ lệ phá dỡ từ 50% đến dưới 60%: Mức bồi thường bằng 60% giá trị của phần diện tích nhà, công trình chưa bị phá dỡ nằm bên ngoài dự án nhưng gắn liền với phần nhà, công trình bị phá dỡ;

c) Tỷ lệ phá dỡ từ trên 40% đến dưới 50%: Mức bồi thường bằng 50% giá trị của phần diện tích nhà, công trình chưa bị phá dỡ nằm bên ngoài dự án nhưng gắn liền với phần nhà, công trình bị phá dỡ;

3. Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần có tỷ lệ phá dỡ $\leq 40\%$, ngoài việc bồi thường cho phần bị phá dỡ còn được bồi thường cụ thể như sau:

Đối với phần diện tích còn lại vẫn tồn tại sử dụng được: Bồi thường chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại, mức bồi thường bằng 30% giá trị của phần diện tích nhà, công trình bị phá dỡ.

4. Trường hợp thu hồi đất mà tỷ lệ phá dỡ nhà ở thuộc khoản 2, khoản 3 Điều này nhưng sau khi phá dỡ không đảm bảo mỹ quan hoặc nhà, công trình xây dựng bị ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực hoặc diện tích đất còn lại nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh nếu người dân có yêu cầu thì thực hiện bồi thường bằng giá trị xây dựng mới nhà ở có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi có trách nhiệm xác định không đảm bảo mỹ quan của nhà ở bị phá dỡ phù hợp tình hình thực tế của địa phương.

2.2. Đơn giá bồi thường: Áp dụng theo Quyết định số 39/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc ban hành quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng, chi phí di chuyển và chi phí phá dỡ tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

2.3. Lập phương án bồi thường, hỗ trợ đối với các trường hợp cụ thể:

Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất khu vực Tân Ninh đề xuất phương án bồi thường, hỗ trợ cụ thể như sau:

a. Đối với nhà ở, công trình xây dựng trên đất ở tại đô thị trước ngày 01/7/2004 và nhà, công trình xây dựng có giấy phép xây dựng:

Đề xuất bồi thường 100% đơn giá xây mới theo quy định tại Khoản 1 Điều 102 Luật Đất đai 2024.

- Đơn giá bồi thường: Áp dụng theo quy định tại Quyết định số 39/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng, chi phí di chuyển và chi phí phá dỡ tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

b. Đối với nhà ở, công trình xây dựng trên đất ở tại đô thị từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 15/4/2026 (ngày ban hành thông báo thu hồi đất) không bị xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng:

Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất khu vực Tân Ninh đề xuất: Không bồi thường, chỉ xem xét hỗ trợ khác đối với tài sản (nhà ở, công trình phục vụ đời sống)

theo quy định tại Khoản 1, Điều 4, Quyết định số 110/2026/QĐ-UBND ngày 21/7/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc Ban hành Quy định biện pháp, mức hỗ trợ khác để đảm bảo có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất đối với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh;

Mức hỗ trợ: Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất khu vực Tân Ninh đề xuất hỗ trợ với mức 95% giá trị tài sản, đơn giá áp dụng theo Quyết định số 39/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng, chi phí di chuyển và chi phí phá dỡ tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

c. Đối với nhà ở, công trình xây dựng trên đất ở tại đô thị từ ngày 15/4/2026 (ngày ban hành thông báo thu hồi đất) trở về sau:

Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất khu vực Tân Ninh đề xuất: Không bồi thường, không hỗ trợ, hộ dân phải tự di dời.

d. Đối với nhà ở, công trình xây dựng trên đất nông nghiệp trước ngày 15/4/2026 (ngày ban hành thông báo thu hồi đất) không bị xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng:

Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất khu vực Tân Ninh đề xuất: Không bồi thường, chỉ xem xét hỗ trợ khác đối với tài sản (nhà ở, công trình phục vụ đời sống) theo quy định tại Khoản 1, Điều 4, Quyết định số 110/2026/QĐ-UBND ngày 21/7/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh Về việc Ban hành Quy định biện pháp, mức hỗ trợ khác để đảm bảo có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất đối với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh;

Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất khu vực Tân Ninh đề xuất hỗ trợ với mức 90% giá trị tài sản, đơn giá áp dụng theo Quyết định số 39/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng, chi phí di chuyển và chi phí phá dỡ tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

e. Đối với nhà ở, công trình xây dựng trên đất nông nghiệp từ ngày 15/4/2026 (ngày ban hành thông báo thu hồi đất) trở về sau:

Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất khu vực Tân Ninh đề xuất: Không bồi thường, không hỗ trợ, hộ dân phải tự di dời.

f. Đối với các hạng mục gồm cổng rào, trụ cổng, hàng rào, sân nền, tường xây gạch do hộ dân xây dựng trên đất thu hồi bao gồm trên đất ở tại đô thị và đất nông nghiệp (trừ các hạng mục xây dựng trên đất giao thông):

Đơn giá bồi thường theo quy định tại Quyết định số 39/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng, chi phí di chuyển và chi phí phá dỡ tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

g. Đối với nhà, công trình xây dựng trên đất giao thông, đất lâm chiếm:

Không xét hỗ trợ, hộ dân phải tự tháo dỡ di dời theo quy định tại Khoản 2 Điều 101 và điểm a Khoản 1 Điều 217 của Luật đất đai năm 2024.

3. Bồi thường cây trồng:

Thực hiện bồi thường theo quy định tại Điều 103 Luật Đất đai 2024.

Điều kiện bồi thường và đơn giá bồi thường: Áp dụng theo Quyết định số 115/2026/QĐ-UBND ngày 30/7/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất và mức bồi thường thiệt hại đối với vật nuôi là thủy sản hoặc vật nuôi khác mà không thể di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

4. Chính sách hỗ trợ:

Thực hiện theo quy định Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và Quyết định số 109/2026/QĐ-UBND ngày 21/7/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh Về việc ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh; Quyết định số 110/2026/QĐ-UBND ngày 21/7/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh Về việc Ban hành Quy định biện pháp, mức hỗ trợ khác để đảm bảo có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất đối với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh. Cụ thể như sau:

4.1. Hỗ trợ ổn định đời sống khi Nhà nước thu hồi đất:

Thực hiện theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư 21/7/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh; Điều 9 Quyết định số 109/2026/QĐ-UBND ngày 21/7/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh Về việc Ban hành Quy định biện pháp, mức hỗ trợ khác để đảm bảo có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất đối với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh. Cụ thể như sau:

Điều 19 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ Quy định:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp nếu đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ ổn định đời sống như sau:

- Thu hồi từ 30% đến 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ trong thời gian 6 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 12 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp phải di chuyển đến vùng 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 tối đa là 24 tháng. Đối với trường hợp thu hồi trên 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ trong thời gian 12 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 24 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp

phải di chuyển đến vùng 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 tối đa là 36 tháng;

b) Diện tích đất nông nghiệp thu hồi để tính hỗ trợ ổn định đời sống quy định tại điểm a khoản này là diện tích trong phạm vi xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi tại thời điểm có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và được xác định theo từng dự án phải thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, không cộng dồn diện tích đất nông nghiệp thu hồi của các dự án thu hồi đất trước đó;

c) Mức hỗ trợ cho một nhân khẩu quy định tại điểm a và điểm b khoản này được tính bằng tiền tương đương 30 kg gạo trong 01 tháng theo thời giá trung bình tại thời điểm hỗ trợ của địa phương.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này bị thu hồi dưới 30% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng; 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 Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức hỗ trợ, thời gian hỗ trợ, định kỳ chi trả tiền hỗ trợ cho phù hợp với từng trường hợp cụ thể nhưng không vượt quá mức hỗ trợ quy định tại khoản 1 Điều này.

Khoản 1 Điều 9 Quyết định số 109/2026/QĐ-UBND ngày 21/7/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh quy định:

1. Việc hỗ trợ ổn định đời sống cho các đối tượng quy định tại Điều 19 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 19 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP bị thu hồi dưới 30% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng; 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 trong thời gian 3 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 6 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 tối đa là 12 tháng.

b) Mức hỗ trợ cho một nhân khẩu quy định tại điểm a khoản này được tính bằng tiền tương đương 30 kg gạo trong 01 tháng.

c) Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp Ủy ban nhân dân cấp xã xác định tỷ lệ phần trăm đất nông nghiệp bị thu hồi để xác định mức hỗ trợ hợp lý của từng hộ gia đình, cá nhân.

d) Đơn giá gạo để tính hỗ trợ tại khoản 1 Điều này là đơn giá gạo trung bình của thị trường ở tỉnh Tây Ninh tại thời điểm hỗ trợ do Sở Tài chính thông báo theo định kỳ vào đầu mỗi quý.

- Đơn giá gạo tính hỗ trợ: Áp dụng đơn giá gạo theo Thông báo số 10209/TB-STC ngày 02/7/2026 của Sở Tài chính tỉnh Tây Ninh về đơn giá gạo làm cơ sở xác định mức hỗ trợ ổn định đời sống và hộ nghèo.

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

Thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 22 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ và Điều 10 Quyết định số 109/2026/QĐ-UBND ngày 21/7/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh.

Khoản 1 Điều 22 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định:

1. Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 109 của Luật Đất đai là cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp mà tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có thu nhập từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó và không thuộc các trường hợp sau đây:

a) Cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng, sĩ quan, hạ sĩ quan, công nhân công an, người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước;

b) Người hưởng lương hưu;

c) Người nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp bảo hiểm xã hội hằng tháng;

d) Người lao động có hợp đồng lao động không xác định thời hạn.

Điều 10 Quyết định số 109/2026/QĐ-UBND ngày 21/7/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh quy định:

Mức hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với đối tượng quy định tại Điều 109 Luật Đất đai và khoản 3 Điều 22 Nghị định số 88/2024/NĐCP khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp là 1,5 lần mức hỗ trợ tính theo giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất do Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp thu hồi; diện tích được hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương theo quy định tại Điều 176 của Luật Đất đai 2024 và được áp dụng thống nhất trên địa bàn tỉnh.

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

Thực hiện theo quy định tại Điều 13 Quyết định số 109/2026/QĐ-UBND ngày 21/7/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh:

Nếu người có đất bị thu hồi bàn giao mặt bằng trước thời hạn không quá 30 ngày đối với đất nông nghiệp, đất ở không có nhà ở hoặc đất phi nông nghiệp không

phải là đất ở; không quá 60 ngày đối với đất ở có nhà ở tính từ thời điểm tổ chức công bố trao Quyết định thu hồi đất thì được thưởng bằng tiền với mức 15.000.000 đồng/trường hợp.

Thực hiện theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 4 Quyết định số 110/2026/QĐ-UBND ngày 21/7/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh:

Điều 4. Mức hỗ trợ khác

.....

b) Đối với trường hợp xây dựng nhà ở trên đất của người khác được hỗ trợ:

- Bàn giao mặt bằng trước thời hạn không quá 30 ngày tính từ thời điểm tổ chức công bố trao Quyết định thu hồi đất mức hỗ trợ không quá 10.000.000 đồng/trường hợp.

4.4. Hỗ trợ thu nhập giảm sút đối với hộ gia đình, cá nhân có thu nhập trực tiếp từ việc sử dụng đất bị thu hồi đất:

Thực hiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Quyết định số 110/2026/QĐ-UBND ngày 21/7/2026

Điều 4. Mức hỗ trợ khác

.....

6. Hỗ trợ thu nhập giảm sút đối với hộ gia đình, cá nhân có thu nhập trực tiếp từ việc sử dụng đất bị thu hồi đất với mức hỗ trợ không quá 20.000.000 đồng/trường hợp. Việc xác định giảm sút thu nhập do Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi xác nhận”.

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

Thực hiện theo quy định tại Điều 20 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ và Khoản 2 Điều 9 Quyết định số 109/2026/QĐ-UBND ngày 21/7/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh

Điều 20 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định:

Việc hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 108 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Đối tượng được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh

a) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài bị ngừng sản xuất, kinh doanh mà có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh;

b) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối thuộc đối tượng quy định khoản 2 Điều 19 của Nghị định này thì được hỗ trợ ổn định sản xuất.

2. Điều kiện để được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh

a) Đối với hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được bồi thường về đất;

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất quy định tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định này thì phải có hợp đồng giao khoán sử dụng đất.

3. Việc hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh thực hiện theo quy định sau:

a) 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, giống vật nuôi cho sản xuất nông nghiệp, các dịch vụ khuyến nông, khuyến lâm, dịch vụ bảo vệ thực vật, thú y, kỹ thuật trồng trọt, chăn nuôi và kỹ thuật nghiệp vụ đối với sản xuất, kinh doanh dịch vụ công thương nghiệp;

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

Thu nhập sau thuế được xác định là thu nhập sau khi đã nộp thuế thu nhập cá nhân, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân, pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp.

4. 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 này 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 nhưng thời gian trợ cấp không quá 06 tháng.

5. 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 thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức hỗ trợ ổn định sản xuất cho phù hợp với từng dự án.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức hỗ trợ, thời gian hỗ trợ, định kỳ chi trả tiền hỗ trợ cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

Khoản 2 Điều 9 Quyết định số 109/2026/QĐ-UBND ngày 21/7/2026 của UBND tỉnh Tây Ninh quy định:

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 được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh bằng tiền với mức cao nhất bằng 30% một năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 03 năm liền kề trước đó, cụ thể như sau:

a) Trường hợp có hạch toán sổ sách kế toán:

STT	Đối tượng	Hình thức nộp thuế	Mức hỗ trợ bằng tỷ lệ % một năm thu nhập sau thuế theo mức thu nhập bình quân của 3 năm liền kề trước đó (áp dụng đối với đơn vị,
-----	-----------	--------------------	---

			cá nhân sản xuất kinh doanh hoạt động từ 3 năm trở lên)	
			Giải tỏa trắng nhà xưởng cơ sở sản xuất kinh doanh	Giải tỏa 1 phần nhà xưởng cơ sở sản xuất kinh doanh nhưng có ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh
1	Tổ chức	Nộp thuế theo Phương pháp kê khai	30%	15%
2	Cá nhân kinh doanh	Nộp thuế khoán	30% (Thu nhập chịu thuế) - Thuế	15% (Thu nhập chịu thuế) - Thuế
Trong đó: Thu nhập chịu thuế (TNCT) của cá nhân kinh doanh trong kỳ được xác định như sau: Thu nhập chịu thuế = Doanh thu khoán x Tỷ lệ thu nhập chịu thuế ấn định. Tỷ lệ thu nhập chịu thuế ấn định được xác định theo từng lĩnh vực, ngành nghề sản xuất kinh doanh: - Phân phối, cung cấp hàng hóa Tỷ lệ TNCT ấn định là 7% - Dịch vụ, xây dựng không bao thầu nguyên liệu Tỷ lệ TNCT ấn định là 30% - Sản xuất, vận tải, dịch vụ có gắn với hàng hóa, xây dựng có bao thầu nguyên vật liệu Tỷ lệ TNCT ấn định là 15% - Hoạt động kinh doanh khác Tỷ lệ TNCT ấn định là 12% Ghi chú: Hộ gia đình, cá nhân không đăng ký sản xuất kinh doanh và không đăng ký thuế, khai thuế thì không hỗ trợ				

Cơ quan thuế chịu trách nhiệm cụ thể mức thu nhập sau thuế để làm cơ sở cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư xác định, trình Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định đối với khoản hỗ trợ này.

b) Trường hợp không hạch toán sổ sách kế toán mà có mức lệ phí môn bài phải nộp từ 300.000 đồng/năm trở lên thì được hỗ trợ bằng 30% thu nhập sau thuế bình quân của 03 năm gần nhất theo xác nhận của cơ quan thuế.

5. Tái định cư:

Không thực hiện do các hộ dân không bị thu hồi hết đất ở và không phải di chuyển chỗ ở khi Nhà nước thu hồi đất.

6. Nguồn vốn thực hiện: Ngân sách Tỉnh.

7. Địa điểm tiếp nhận ý kiến của người dân có đất bị thu hồi:

Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất Khu vực Tân Ninh đề nghị các hộ dân có đất bị thu hồi trong thời gian niêm yết, nếu có ý kiến về dự thảo phương án bồi thường, chính sách hỗ trợ và tái định cư đề nghị ghi rõ nội dung ý kiến vào phiếu lấy ý kiến (theo mẫu) và nộp lại cho Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất Khu vực Tân Ninh để tổng hợp, xem xét theo quy định.

*** Địa điểm tiếp nhận ý kiến của người dân có đất bị thu hồi:**

Tại Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất Khu vực Tân Ninh, địa chỉ số 138 đường Trần Hưng Đạo, khu phố 22, phường Tân Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất Khu vực Tân Ninh đề nghị UBND phường Bình Minh thông báo trên các phương tiện truyền thông của phường để các hộ dân biết, phối hợp thực hiện./.

Nơi nhận:

- Trung tâm PTQĐ (b/c);
- UBND phường Bình Minh;
- Ban QLDAĐT XDCTGT tỉnh Tây Ninh;
- BGĐ Chi nhánh;
- Lưu: VT, NV (Hường).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Hoàng Đức Thiện