

QUY ĐỊNH

Một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi

Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Ninh Bình

(Ban hành kèm theo Quyết định số 190/2025/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Ninh Bình theo khoản 4 Điều 103, khoản 2 Điều 104, khoản 2 Điều 108, khoản 5 Điều 109, khoản 7 và khoản 10 Điều 111 của Luật Đất đai số 31/2024/QH15; khoản 4, điểm c khoản 9, khoản 12 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; khoản 3 Điều 4, khoản 7 Điều 12, khoản 9 Điều 13, 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 5 và khoản 6 Điều 20, Điều 21, khoản 3 Điều 22, khoản 2 Điều 23, khoản 1 và khoản 2 Điều 24 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP.

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; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Ninh Bình.

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

3. 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 CỤ THỂ

Mục 1

BỒI THƯỜNG VỀ ĐẤT, CHI PHÍ ĐẦU TƯ VÀO ĐẤT CÒN LẠI

Điều 3. Điều kiện, tỷ lệ quy đổi bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bồi thường bằng nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất

1. Điều kiện bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở phải đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:

a) Địa phương có điều kiện về quỹ đất phù hợp với quy hoạch đô thị, nông thôn đã hoàn thành giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt hoặc các thửa đất nhỏ lẻ, xen kẹt trong khu dân cư đã có sẵn kết nối hệ thống giao thông; có quỹ nhà ở để bố trí cho người có đất bị thu hồi;

b) Người bị thu hồi đất có nhu cầu bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bồi thường bằng nhà ở;

c) Người có đất bị thu hồi thuộc đối tượng, đáp ứng các điều kiện được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với loại đất được bồi thường theo quy định của Luật Đất đai và chỉ được bồi thường bằng một lô đất theo quy hoạch chi tiết hoặc mặt bằng chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng không vượt quá hạn mức giao đất theo quy định của Luật Đất đai và quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh;

d) Diện tích loại đất được bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi bằng tỷ lệ quy đổi nhân với diện tích đất bị thu hồi không nhỏ hơn hạn mức giao đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

2. Tỷ lệ quy đổi để bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi được xác định theo công thức sau:

$$T_{qd} = \frac{T_{th}}{T_{bt}}$$

Trong đó:

T_{qd}: Tỷ lệ quy đổi;

T_{th}: Giá 01 m² của loại đất bị thu hồi theo Bảng giá đất;

T_{bt}: Giá 01 m² của loại đất bồi thường theo Bảng giá đất đối với trường hợp bồi thường bằng đất.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã căn cứ vào quỹ nhà ở tại địa phương và tình hình thực tế của từng dự án cụ thể để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình xem xét, quyết định đối với việc bồi thường bằng nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất.

4. Nội dung khác

a) Quỹ đất tái định cư, quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất không phục vụ cho việc bồi thường bằng đất có mục đích khác với loại đất thu hồi;

b) Các trường hợp đủ điều kiện được bồi thường theo quy định hiện hành nhưng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì được bồi thường, hỗ trợ bằng tiền.

c) Người có đất bị thu hồi đã được bồi thường bằng 01 lô đất theo quy hoạch được duyệt hoặc theo mặt bằng chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì giá trị đất bồi thường còn lại được thực hiện bồi thường bằng tiền;

Điều 4. Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại trong trường hợp không có hồ sơ, chứng từ chứng minh

1. Đối với trường hợp đất nhận khoán để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 107 Luật Đất đai mà không có hồ sơ, chứng từ chứng minh chi phí đã đầu tư vào đất, mức bồi thường chi phí đầu tư còn lại vào đất bằng 30% giá đất bồi thường (tính theo Bảng giá đất) cho loại đất cùng mục đích sử dụng tại thời điểm thu hồi đất.

2. Các trường hợp được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại không có hồ sơ, chứng từ chứng minh mà thuộc quy định tại điểm a, b, c, d, e Khoản 1 Điều 107 thì được xác định như sau:

Người sử dụng đất có trách nhiệm kê khai các khoản chi phí thực tế đã đầu tư trực tiếp vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất đối với từng loại đất, diện tích, thời điểm, mục đích đầu tư và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung tự kê khai.

Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi kiểm tra thực địa khu đất, đối chiếu với hồ sơ địa chính qua các thời kỳ, xem xét bản tự kê khai của người có đất thu hồi và tổ chức họp lấy ý kiến của đại diện tổ dân phố (thôn, xóm), đại diện của các ban, ngành, đoàn thể của địa phương để xác định và thống nhất các khoản bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại của người có đất thu hồi. Việc tổ chức họp lấy ý kiến phải được lập thành biên bản có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã và đại diện các thành phần tham dự cuộc họp.

Căn cứ kết quả xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại tại biên bản cuộc họp có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư áp dụng định mức kinh tế kỹ thuật, đơn giá do cơ quan Nhà nước quy định hoặc chi phí thực tế qua khảo sát thị trường để xác định khoản chi phí đã đầu tư vào đất còn lại.

Trường hợp kết quả xác định các khoản chi phí đầu tư vào đất còn lại thấp hơn 30% giá đất của loại đất thu hồi (theo Bảng giá đất) thì áp dụng mức bồi thường quy định tại khoản 1 Điều này. Trường hợp kết quả xác định các khoản chi phí đầu tư vào đất còn lại cao hơn 30% giá đất của loại đất thu hồi (theo Bảng giá đất) thì tính bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo kết quả xác định, trình cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quyết định. Công thức xác định các khoản chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại khoản 4 Điều 17 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày

15/07/2024 được sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 2 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ.

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 trường hợp không làm thay đổi mục đích sử dụng đất nhưng làm hạn chế khả năng sử dụng đất

1. Bồi thường thiệt hại đối với đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không như sau:

a) Đất ở, các loại đất khác trong cùng thửa với đất ở hoặc có nguồn gốc trong cùng thửa với đất ở nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không có điện áp đến 220 kV thuộc diện Nhà nước không thu hồi đất, có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì chủ sử dụng đất được bồi thường do hạn chế khả năng sử dụng đất với mức bằng 70% mức bồi thường đối với trường hợp khi Nhà nước thu hồi đất của các loại đất đó tính trên diện tích đất nằm trong hành lang.

b) Đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất nằm 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 được thực hiện bằng 50% 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.

c) Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân xây dựng trên đất hợp pháp quy định tại điểm a khoản 1 Điều này được bồi thường do hạn chế khả năng sử dụng đất và ảnh hưởng trong sinh hoạt như sau:

Trường hợp nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt có một phần hoặc toàn bộ diện tích nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không được xây dựng trước ngày thông báo thực hiện dự án công trình được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì được bồi thường đối với diện tích trong hành lang an toàn với mức bằng 70% mức bồi thường giá trị của nhà, công trình tương đương do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Trường hợp nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt bị phá dỡ một phần mà phần còn lại vẫn tồn tại và đáp ứng các điều kiện quy định thì được bồi thường phần giá trị bị phá dỡ và chi phí cải tạo hoàn thiện lại công trình theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của nhà ở, công trình trước khi bị phá dỡ.

d) Đối với tài sản là cây trồng có trước khi thông báo thực hiện dự án công trình trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không do hạn chế khả năng sử dụng đất thì được bồi thường với mức bồi thường như sau:

Trường hợp cây trồng phải chặt bỏ thì được bồi thường theo quy định hiện hành.

Trường hợp cây trồng không phải chặt bỏ thì được bồi thường với mức 70% mức bồi thường cây bị chặt bỏ.

đ) Trường hợp nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt, cây trồng có sau khi thông báo thu hồi đất thì không được bồi thường thiệt hại theo quy định tại điểm c, điểm d Điều này.

e) Kinh phí bồi thường quy định tại điểm a, b, c, d khoản này chi trả từ nguồn vốn đầu tư của chủ đầu tư công trình, dự án.

2. Bồi thường thiệt hại khi xây dựng các công trình có hành lang bảo vệ khác: Tùy theo từng dự án cụ thể mà thực hiện việc bồi thường do hạn chế khả năng sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này hoặc thu hồi đất theo quy định.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với cơ quan, tổ chức có liên quan xem xét bồi thường thiệt hại trên cơ sở cơ sở xác nhận về mức độ ảnh hưởng, phạm vi đất ảnh hưởng của cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành (Công thương, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường), chủ đầu tư công trình và các đơn vị khác có liên quan. Việc bồi thường theo quy định tại Điều này chỉ được thực hiện một lần.

Mục 2

BÔI THƯỜNG, HỖ TRỢ TÀI SẢN TRÊN ĐẤT

Điều 6. Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất

1. Mức bồi thường nhà, công trình xây dựng khác quy định tại điểm b khoản 2 Điều 102 Luật Đất đai bằng tổng giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại và khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng. Mức bồi thường không quá 100% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại.

Giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại được xác định theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 14 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP. Khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm bằng 30% giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng.

2. Đối với nhà, công trình xây dựng quy định tại khoản 1 Điều 14 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP (không đủ tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật chuyên ngành) thì Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lập phương án bồi thường thiệt hại theo thực tế, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Điều 7. Mức bồi thường thiệt hại thực tế đối với vật nuôi là thủy sản hoặc vật nuôi khác khi nhà nước thu hồi đất mà không thể di chuyển

1. Đối với vật nuôi là thủy sản hoặc vật nuôi khác mà không thể di chuyển được khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường thiệt hại thực tế theo đơn giá bồi thường thiệt hại về vật nuôi do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

2. Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, chủ sở hữu vật nuôi và tổ chức, cá nhân khác có liên quan tiến hành khảo sát, thống kê, lập biên bản làm cơ sở tính bồi thường, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Điều 8. Bồi thường chi phí di chuyển tài sản khi Nhà nước thu hồi đất

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển tài sản là tài sản không được Nhà nước bồi thường theo quy định thì được Nhà nước bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt tài sản như sau:

a) Được bồi thường chi phí thuê nhân công lao động tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt tài sản theo định mức quy định của Nhà nước hoặc khảo sát giá thị trường về thuê nhân công lao động tại thời điểm tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt tài sản;

b) Được bồi thường chi phí thuê phương tiện vận chuyển tài sản đến địa điểm mới theo quy định của Nhà nước về cước phí vận tải hàng hóa tại thời điểm vận chuyển tài sản;

c) Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp với các cơ quan có liên quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có tài sản phải di chuyển thực hiện khảo sát, xác định các chi phí thực tế di chuyển tài sản làm cơ sở để tính bồi thường, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Trường hợp phải di chuyển tài sản là hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất không thuộc tài sản đã được Nhà nước bồi thường khi thu hồi đất thì ngoài được bồi thường theo quy định tại khoản 1 Điều này còn được bồi thường thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt. Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư căn cứ kết quả kiểm kê; định mức lắp đặt thuộc chuyên ngành, quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; khảo sát giá thị trường để lập phương án trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Điều 9. Bồi thường, hỗ trợ do phải di dời mồ mả khi Nhà nước thu hồi đất

1. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm bố trí quỹ đất trong các nghĩa trang theo quy hoạch để di dời mồ mả khi thu hồi đất.

2. Mức bồi thường đối với mồ mả chưa xây dựng cho tất cả các công đoạn để di chuyển mồ mả vào vị trí mới của nghĩa trang:

a) Mồ mả chưa được cải táng: 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng)/01 mồ mả;

b) Mò mả đã được cải táng là: 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng)/01 mò mả.

c) Đối với mò mả phải di dời mà không có người thân di dời: đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có mò mả phải di dời dự toán chi phí thực tế trình cấp thẩm quyền thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quyết định nhưng không vượt quá quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều này.

3. Mức bồi thường đối với mò mả đã được xây dựng cho tất cả các công đoạn để di chuyển mò mả vào vị trí mới của nghĩa trang được bồi thường theo mức quy định cho việc di chuyển mò mả chưa được cải táng, mò mả đã được cải táng quy định tại khoản 2 Điều này và còn được bồi thường chi phí phần xây dựng, ốp lát mò mả theo đơn giá tài sản, vật kiến trúc do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành hoặc theo khảo sát giá thị trường về chi phí phần xây dựng, ốp lát mò mả (trong trường hợp không có đơn giá).

4. Trường hợp tự thu xếp việc di chuyển mò mả ngoài khu vực được bố trí thì ngoài phần bồi thường di chuyển theo khoản 2, khoản 3 Điều này, còn được hỗ trợ thêm chi phí về đất đai là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng)/ 01 mò mả.

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

1. Mức bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp cho người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (nhà thuê hoặc nhà do tổ chức tự quản) nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP là 100% chi phí thực tế đã thực hiện tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp nhà, công trình.

2. Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp với cơ quan có chuyên môn về xây dựng, đơn vị đang được giao quản lý nhà thuộc sở hữu nhà nước và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi lập biên bản xác định khối lượng các hạng mục cải tạo, nâng cấp, sửa chữa, áp dụng đơn giá vật liệu; đơn giá nhân công tại thời điểm thu hồi do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành để xác định đơn giá bồi thường, gửi cơ quan quản lý về xây dựng tại địa phương thẩm định làm cơ sở đưa vào phương án bồi thường, hỗ trợ trình cấp thẩm quyền phê duyệt.

Đơn vị quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi xác nhận những hạng mục, công trình đã cải tạo, sửa chữa, nâng cấp.

Điều 11. Hỗ trợ di dời vật nuôi

Trường hợp phải di dời vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất thì mức hỗ trợ theo chi phí thực tế. Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lập biên bản xác định số lượng thực tế vật nuôi phải di dời, địa điểm vật nuôi được di dời đến; phối hợp với cơ quan chuyên môn có liên quan lập hồ sơ khái toán chi phí di dời trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định phê

duyet phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định.

Điều 12. Hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời tài sản gắn liền với đất là phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn theo pháp luật về xây dựng mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn

Đối với tài sản gắn liền với đất là phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn theo pháp luật về xây dựng mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn thì chủ sở hữu tài sản không được bồi thường mà được hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời tài sản theo hình thức bằng tiền. Mức hỗ trợ cụ thể do đơn vị, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập dự toán hoặc thuê đơn vị tư vấn lập dự toán chi phí hỗ trợ tháo dỡ, phá dỡ, di dời được các cơ quan có chức năng quản lý chuyên ngành thẩm định (theo phân cấp), trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để làm căn cứ tính tiền hỗ trợ. Trường hợp công trình thực tế không sử dụng thì không được hỗ trợ.

Mục 3 HỖ TRỢ, BỔ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ

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

Hỗ trợ bằng tiền với mức bằng 03 (ba) lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành cho các đối tượng có đất thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 109 Luật Đất đai và khoản 1, 2 Điều 22 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi của hộ gia đình, cá nhân nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 176 của Luật Đất đai.

Điều 14. Hỗ trợ ổn định đời sống khi Nhà nước thu hồi đất

1. 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 là 03 tháng đối với trường hợp không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 06 tháng đối với trường hợp phải di chuyển chỗ ở; trường hợp phải di chuyển đến các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn thì thời gian hỗ trợ là 12 tháng;

2. Diện tích đất nông nghiệp thu hồi để tính hỗ trợ ổn định đời sống là diện tích trong phạm vi cấp xã 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 cơ quan có thẩm quyền, không cộng dồn diện tích đất

nông nghiệp thu hồi của các dự án thu hồi đất trước đó;

3. Số nhân khẩu trong hộ gia đình được hỗ trợ, mức hỗ trợ cho một nhân khẩu theo quy định tại khoản 1 Điều này thực hiện theo quy định khoản 4 Điều 2 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ và điểm c khoản 1 Điều 19 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ. Việc chi trả tiền hỗ trợ được tính một lần cùng với việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 15. Hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất

1. Hộ gia đình, cá nhân được bồi thường bằng 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) với số tiền là 5.000 (Năm nghìn) đồng/m² đất nông nghiệp bị thu hồi.

2. Đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 20 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ 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 liên kế trước đó. Trường hợp thời gian kinh doanh chưa đủ ba năm thì tính theo mức thu nhập bình quân từ khi bắt đầu kinh doanh đến thời điểm thu hồi đất được cơ quan thuế xác nhận.

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.

3. Đối với hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh nhỏ lẻ, không xác định được thu nhập sau thuế khi Nhà nước thu hồi đất mà bị ngừng sản xuất, kinh doanh được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh bằng tiền. Mức hỗ trợ là 800.000 (Tám trăm nghìn) đồng/tháng/hộ, trong thời gian 06 tháng.

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 20 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP thuê lao động theo hợp đồng lao động thì được hỗ trợ chế độ trợ cấp ngừng việc theo quy định của pháp luật về lao động. Mức trợ cấp ngừng việc được tính bằng tiền lương tối thiểu vùng nhân với hệ số cấp bậc công việc của ngành nghề tương ứng theo quy định hiện hành của Nhà nước, thời gian trợ cấp tùy theo thời gian bị ngừng sản xuất nhưng tối đa không quá 06 tháng. Đối với lao động còn thời hạn hợp đồng dưới 06 tháng thì mức hỗ trợ tính theo số tháng thực tế còn lại trong hợp đồng lao động.

5. Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất (có hợp đồng giao khoán, thầu khoán) sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm

nghiệp, nuôi trồng thủy sản thuộc đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 20 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh theo hình thức bằng tiền với mức bằng 20% giá đất của cùng loại đất theo bảng giá đất quy định của tỉnh. Diện tích đất được hỗ trợ là diện tích đất thực tế thu hồi, nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp theo quy định hiện hành của Ủy ban nhân dân tỉnh.

6. Tiền hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh được trả 01 lần cùng với việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho các hộ bị thu hồi.

Điều 16. Hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

1. Hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài đủ điều kiện được bố trí tái định cư mà có nhu cầu tự lo chỗ ở (không nhận đất tái định cư) thì ngoài việc được bồi thường về đất bằng tiền còn được nhận tiền hỗ trợ để tự lo chỗ ở như sau:

a) Đối với hộ có từ 01 đến 04 nhân khẩu và diện tích đất ở thu hồi nhỏ hơn hoặc bằng diện tích suất tái định cư tối thiểu: Hỗ trợ 60.000.000 (Sáu mươi triệu) đồng/hộ; đối với hộ có số nhân khẩu từ khẩu thứ 5 trở lên thì mỗi khẩu hỗ trợ cộng thêm 3.000.000 (Ba triệu) đồng/khẩu (không tính nhân khẩu tăng thêm do chuyển đến sau khi đã có Thông báo thu hồi đất).

b) Đối với hộ có từ 01 đến 04 nhân khẩu, diện tích đất ở thu hồi lớn hơn diện tích suất tái định cư tối thiểu đến 150 m² thuộc địa bàn các phường: hỗ trợ 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng/hộ. Diện tích thu hồi từ mét vuông thứ 151 đến mét vuông thứ 200 thì mức hỗ trợ cộng thêm cho mỗi một mét vuông là 1.000.000 (Một triệu) đồng; diện tích thu hồi từ mét vuông thứ 201 trở lên thì mức hỗ trợ cộng thêm cho mỗi một mét vuông là 500.000 (Năm trăm nghìn) đồng; đối với hộ có số nhân khẩu từ khẩu thứ 05 trở lên thì mỗi khẩu hỗ trợ cộng thêm 5.000.000 (Năm triệu) đồng/khẩu (không tính nhân khẩu tăng thêm do chuyển đến sau khi đã có Thông báo thu hồi đất);

c) Đối với hộ có từ 01 đến 04 nhân khẩu, diện tích đất ở thu hồi lớn hơn diện tích suất tái định cư tối thiểu đến 150 m² thuộc địa bàn các xã: hỗ trợ 90.000.000 (Chín mươi triệu) đồng/hộ. Diện tích thu hồi từ mét vuông thứ 151 đến mét vuông thứ 200 thì mức hỗ trợ cộng thêm cho mỗi một mét vuông là 900.000 (Chín trăm nghìn) đồng; diện tích thu hồi từ mét vuông thứ 201 trở lên thì mức hỗ trợ cộng thêm cho mỗi một mét vuông là 500.000 (Năm trăm nghìn) đồng; đối với hộ có số nhân khẩu từ khẩu thứ 5 trở lên thì mỗi khẩu hỗ trợ cộng thêm 4.500.000 (Bốn triệu năm trăm nghìn) đồng/khẩu (không tính nhân khẩu tăng thêm do chuyển đến sau khi đã có Thông báo thu hồi đất).

2. Mức, thời gian hỗ trợ tiền thuê nhà ở trong thời gian chờ bố trí tái định cư cho người có đất ở bị thu hồi để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị theo quy định tại khoản 7 Điều 111 Luật đất đai 2024, cụ thể như sau:

a) Thuộc địa bàn các phường: 5.000.000 (Năm triệu) đồng/tháng/hộ;

b) Thuộc địa bàn các xã: 4.000.000 (Bốn triệu) đồng/tháng/hộ;

c) Hộ độc thân (không phân biệt phường, xã): 3.000.000 (Ba triệu) đồng/tháng/hộ.

d) Thời gian hỗ trợ thuê nhà ở được tính từ ngày bàn giao đất thực hiện dự án đến khi nhận bàn giao đất ở hoặc nhà ở tái định cư (trường hợp nhận đất ở thì được cộng thêm 06 tháng để tự xây nhà ở).

3. Trường hợp hộ gia đình phải di chuyển chỗ ở khi Nhà nước thu hồi nhà ở, đất ở là hộ gia đình có đối tượng đang hưởng chính sách ưu đãi người có công với cách mạng; hộ gia đình nghèo, cận nghèo; hộ gia đình có đối tượng bảo trợ xã hội đang hưởng trợ cấp xã hội hằng tháng tại cộng đồng (có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã) thì được hỗ trợ thêm với các mức như sau:

a) Hộ gia đình có đối tượng đang hưởng chính sách ưu đãi người có công với cách mạng không quá: 8.000.000 (Tám triệu) đồng/hộ;

b) Hộ gia đình có đối tượng thuộc diện bảo trợ xã hội đang hưởng trợ cấp xã hội hằng tháng tại cộng đồng và hộ gia đình nghèo trong năm hiện hành, mức hỗ trợ không quá: 5.000.000 (Năm triệu) đồng/hộ;

c) Hộ gia đình cận nghèo trong năm hiện hành và các đối tượng hưởng chính sách xã hội khác, mức hỗ trợ không quá 3.000.000 (Ba triệu) đồng/hộ;

d) Trường hợp trong hộ gia đình có nhiều người thuộc diện được hưởng một trong các mức hỗ trợ trên thì hộ gia đình chỉ được tính hỗ trợ một lần theo mức cao nhất.

4. Trường hợp đã nhận khoản hỗ trợ tái định cư theo quy định tại khoản 1 Điều này thì không được hỗ trợ tiền thuê nhà theo quy định tại khoản 2 Điều này.

5. Trường hợp địa điểm bố trí tái định cư ngoài địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất thu hồi thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi bố trí tái định cư, người có đất bị thu hồi thống nhất bằng văn bản vị trí bố trí tái định cư để Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi làm căn cứ phê duyệt phương án tái định cư.

Điều 17. Hỗ trợ cho người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ

1. Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ mà tự lo chỗ ở mới thì được hỗ trợ bằng tiền theo số nhân khẩu có tên trong cơ sở dữ liệu về cư trú tại thời điểm thông báo thu hồi đất trong thời gian hỗ trợ là 06 tháng với mức hỗ trợ như sau:

a) Đối với phường: 1.000.000 (Một triệu) đồng/khẩu/tháng;

b) Đối với xã: 800.000 (Tám trăm nghìn) đồng/khẩu/tháng.

2. Trường hợp người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ mà không còn chỗ ở nào khác có nhu cầu được giao đất ở, thuê nhà ở, bán nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều 24 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP và tại địa bàn cấp xã có quỹ đất ở, quỹ nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp xã báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để xem xét, quyết định đối với từng dự án cụ thể.

Điều 18. Suất tái định cư tối thiểu

1. Suất tái định cư tối thiểu bằng đất ở:

- a) Tại các phường: 60 m² ;
- b) Tại các xã: 100 m²

2. Suất tái định cư tối thiểu bằng nhà ở:

- a) Tại các phường: 60 m² sàn sử dụng;
- b) Tại các xã: 100 m² sàn sử dụng.

3. Suất tái định cư tối thiểu bằng tiền:

- a) Tại các phường: Giá trị một suất tái định cư tối thiểu = Giá giao đất tại vị trí tái định cư x 60m²;
- b) Tại các xã giá trị một suất tái định cư tối thiểu = Giá giao đất tại vị trí tái định cư x 100 m²;

Điều 19. Hỗ trợ để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở cho các hộ gia đình còn thiếu

1. Trường hợp hộ gia đình có đất ở thu hồi theo quy định tại khoản 4 Điều 111 Luật Đất đai có nhiều thế hệ hoặc có nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở bị thu hồi nếu đủ điều kiện 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 thửa đất ở bị thu hồi mà diện tích đất ở được bồi thường không đủ để giao riêng cho từng hộ gia đình thì hỗ trợ giao đất ở có thu tiền sử dụng đất cho mỗi hộ gia đình còn thiếu một (01) suất đất ở tái định cư không thấp hơn diện tích suất tái định cư tối thiểu và không vượt quá hạn mức giao đất ở tại địa phương theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh tại thời điểm phê duyệt phương án, hỗ trợ, tái định cư.

2. Trường hợp địa phương có quỹ nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở theo quy định tại khoản 4 Điều 111 Luật Đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp xã báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định đối với từng dự án cụ thể.

Điều 20. Cơ chế thưởng đối với người có đất ở bị thu hồi bàn giao mặt bằng trước thời hạn

1. Người có đất ở đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được thưởng do bàn giao mặt bằng trước thời hạn khi Nhà nước thu hồi đất với mức thưởng cụ thể như sau:

- a) Trường hợp bàn giao mặt bằng trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày chi trả tiền được ghi trong thông báo (giấy nhận tiền) lần 1 là 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng/m² đất ở thu hồi;

b) Trường hợp bàn giao mặt bằng trong thời hạn từ 6 đến 10 ngày kể từ ngày chi trả tiền được ghi trong thông báo (giấy nhận tiền) lần 1 và có lý do chính đáng là 150.000 (Một trăm năm mươi nghìn) đồng/m² đất ở thu hồi;

2. Đơn vị, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phối hợp với các đơn vị có liên quan xác định mốc thời gian bàn giao mặt bằng trước thời hạn và mức hỗ trợ cụ thể tại khoản 1 Điều này đối với từng dự án, trình cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quyết định.

3. Kinh phí thực hiện cơ chế thưởng theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này thuộc kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất được bố trí và hạch toán vào vốn đầu tư của Dự án.

Điều 21. Hỗ trợ khác

1. Đối với phần diện tích thu hồi còn lại của thửa đất do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp nhưng không được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều 12 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 thì được hỗ trợ bằng 50% mức bồi thường theo loại đất tương ứng.

2. Đối với phần diện tích thu hồi còn lại của thửa đất do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà không được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 13 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 thì được hỗ trợ bằng 50% mức bồi thường theo loại đất được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 22. Trách nhiệm của các cơ quan

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các Sở, ban, ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân các xã, phường hướng dẫn thực hiện Quy định này.

2. Các cơ quan có liên quan có trách nhiệm tổ chức thực hiện nghiêm túc Quy định này.

Điều 23. Quy định chuyển tiếp

Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt.

Điều 24. Sửa đổi, bổ sung Quy định

Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, Ủy ban nhân dân các xã, phường và các cơ quan, đơn vị có liên quan kịp thời phản ánh về Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, nghiên cứu, tham mưu, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.