

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

DỰ THẢO PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ

Dự án Đầu tư xây dựng cải tạo, nâng cấp Tỉnh lộ 676 nối huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum với các huyện Sơn Tây, Sơn Hà, tỉnh Quảng Ngãi (đợt 1- lần 3)



Tháng 7 năm 2026

Măng Đen, ngày 14 tháng 7 năm 2026

DỰ THẢO
PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ
Dự án Đầu tư xây dựng cải tạo, nâng cấp Tỉnh lộ 676 nối huyện Kon Plông,
tỉnh Kon Tum với các huyện Sơn Tây, Sơn Hà, tỉnh Quảng Ngãi (đợt 1- lần 3)

I. CĂN CỨ ĐỂ LẬP PHƯƠNG ÁN:

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15; Luật Nhà ở số 27/2023/QH15; Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 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 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;

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

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính 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 tháng 8 năm 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 định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 1 năm 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 17/NQ-HĐND ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Kon Tum về chủ trương đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng cải tạo, nâng cấp tỉnh lộ 676 nối huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum với các huyện Sơn Tây, Sơn Hà, tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Nghị quyết số 66/NQ-HĐND ngày 09 tháng 12 năm 2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Kon Tum về Danh mục các dự án cần thu hồi đất năm 2022 và các dự án có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ vào mục đích khác trên địa bàn tỉnh Kon Tum; Nghị quyết số 25/NQ-HĐND ngày 28 tháng 6 năm 2024 về danh mục các dự án cần thu hồi đất năm 2024 (bổ sung) trên địa bàn tỉnh Kon Tum;

Căn cứ Nghị quyết số 10/NQ-HĐND, ngày 03 tháng 5 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Kon Tum về chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng cải tạo, nâng cấp Tỉnh lộ 676 nối huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum với các huyện Sơn Tây, Sơn Hà, tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Nghị quyết số 39/NQ-HĐND ngày 13 tháng 7 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Kon Tum về việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa vào mục đích khác để thực hiện các dự án trên địa bàn tỉnh Kon Tum; Nghị quyết số 74/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Kon Tum về việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa vào mục đích khác để thực hiện các dự án trên địa bàn tỉnh Kon Tum;

Căn cứ Nghị quyết số 40/NQ-HĐND ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi Quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí từng loại đất, số lượng vị trí trong bảng giá đất; quyết định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

Căn cứ Quyết định số 683/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về việc phê duyệt dự án Đầu tư xây dựng cải tạo, nâng cấp Tỉnh lộ 676 nối huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum với các huyện Sơn Tây, Sơn Hà, tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 269/QĐ-UBND ngày 26 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 của huyện Kon Plông;

Căn cứ Quyết định số 606/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của huyện Kon Plông.

Căn cứ Quyết định số 48/2024/QĐ-UBND ngày 19/9/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về việc ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Kon Tum (cũ);

Căn cứ Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 13 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum (cũ) về sửa đổi, bổ sung Điều 12 của Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Kon Tum;

Căn cứ Quyết định số 75/2024/QĐ-UBND ngày 03/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về việc điều chỉnh bảng giá đất định kỳ 05 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Kon Tum (cũ);

Căn cứ Quyết định số 62/2024/QĐ-UBND ngày 30/11/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum Ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Kon Tum (cũ);

Căn cứ Quyết định số 87/2024/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum Ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại đối với cây trồng, vật nuôi trên địa bàn tỉnh Kon Tum (cũ);

Căn cứ Quyết định số 127/2026/QĐ-UBND ngày 01 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi Ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi năm 2026

Căn Cứ Văn bản số 209/UBND-KT ngày 15 tháng 03 năm 2026 của Ủy ban nhân dân xã Măng Bút, về việc chủ trương hỗ trợ đối với cây trồng vượt mật độ thuộc Dự án Đầu tư cải tạo, nâng cấp Tỉnh lộ 676 nối huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum với các huyện Sơn Tây, Sơn Hà, tỉnh Quảng Ngãi (*đoạn qua xã Măng Bút*).

Căn cứ Thông báo số 218/TB-UBND ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Ủy ban nhân dân huyện Kon Plông về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án: Đầu tư xây dựng cải tạo, nâng cấp Tỉnh lộ 676 nối huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum với các huyện Sơn Tây, Sơn Hà, tỉnh Quảng Ngãi; Thông báo số 233/TB-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân huyện Kon Plông về việc Điều chỉnh, hủy bỏ một số nội dung Thông báo số 218/TB-UBND ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Ủy ban nhân dân huyện Kon Plông; Thông báo số 77/TB-UBND ngày 18 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân huyện Kon Plông về việc Điều chỉnh diện tích, loại đất, người sử dụng đất tại Thông báo số 233/TB-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân huyện Kon Plông (cũ); Thông báo số 82/TB-UBND ngày 03 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân xã Măng Bút về việc điều chỉnh một số nội dung tại Thông báo số 77/TB-UBND ngày 18/6/2025 của UBND huyện Kon Plông (cũ) để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng cải tạo, nâng cấp Tỉnh lộ 676 nối huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum với các huyện Sơn Tây, Sơn Hà, tỉnh Quảng Ngãi (tại xã Măng Bút)

Căn cứ Thông báo số 75/TB-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân huyện Kon Plông về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án: Đầu tư xây dựng cải tạo, nâng cấp Tỉnh lộ 676 nối huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum với các huyện Sơn Tây, Sơn Hà, tỉnh Quảng Ngãi (đợt 3)

Căn cứ Hồ sơ địa chính và Kết quả điều tra đo đạc, kiểm đếm thuộc phạm vi giải phóng mặt bằng Dự án Đầu tư xây dựng cải tạo, nâng cấp Tỉnh lộ 676 nối huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum với các huyện Sơn Tây, Sơn Hà, tỉnh Quảng Ngãi (Đợt 1) đã được các bên liên quan tham gia xác nhận;

PHẦN I TÓM TẮT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Tên dự án: Dự án Đầu tư xây dựng cải tạo, nâng cấp Tỉnh lộ 676 nối huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum với các huyện Sơn Tây, Sơn Hà, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Chủ đầu tư: Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông, dân dụng và công nghiệp tỉnh Quảng Ngãi

3. Loại nhóm dự án, cấp công trình: Loại nhóm dự án: Dự án nhóm B, cấp công trình: Cấp công trình giao thông cấp III.

4. Phạm vi công trình: Đất của tổ chức, hộ gia đình cá nhân bị ảnh hưởng khi thi công Dự án tại địa bàn các xã Măng Đen, xã Măng Bút, tỉnh Quảng Ngãi.

5. Quy mô dự án:

- Tỉnh lộ 676 dài 64 km (trong đó: đoạn từ km 00 – km 02 đã được đầu tư, đoạn từ km 02 – km 64 dài 62 km hiện trạng nền mặt đường nhỏ) có điểm đầu giao với Quốc lộ 24 tại km 114 điểm cuối giáp với tuyến đường liên huyện Sơn Tây - Sơn Hà, tỉnh Quảng Ngãi.

- Tổng diện tích thu hồi thực hiện dự án: 199 ha

6. Tổng vốn đầu tư dự án: 1.300 tỷ đồng (Một nghìn ba trăm tỷ đồng).

Trong đó:

- Chi phí xây dựng:	1.018,964 tỷ đồng
- Chi phí quản lý dự án:	14,049 tỷ đồng
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng:	53,731 tỷ đồng
- Chi phí khác:	23,646 tỷ đồng
- Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng:	77,496 tỷ đồng
- Dự phòng:	112,110 tỷ đồng

7. Nguồn vốn đầu tư: Nguồn vốn ngân sách Trung ương giai đoạn 2021-2025 cho dự án trọng điểm, dự án có tính liên kết vùng (theo Công văn số 419/TTg-KTTH ngày 02 tháng 04 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ), ngân sách địa phương và các nguồn vốn hợp pháp khác.

PHẦN II

NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ

I. Diện tích, loại đất, vị trí; số lượng, khối lượng, giá trị hiện có của tài sản gắn liền với đất bị thiệt hại;

1. Diện tích, loại đất, vị trí, nguồn gốc đất đo đạc, điều tra, kiểm đếm thu hồi (đợt 1 - lần 3): **112.980,4 m²**.

1.1 Diện tích, loại đất: Kết quả điều tra bồi thường hỗ trợ, giải phóng mặt bằng để thực hiện lập phương án này có 123 hộ gia đình, cá nhân ảnh hưởng thu hồi đất. cụ thể như sau:

*** Tổng diện tích đất do hộ gia đình, cá nhân quản lý, sử dụng đề nghị thu hồi (đợt 1- lần 3): 112.980,4 m².**

Trong đó:

- Đất trồng cây lâu năm:	56.667,7 m ²
- Đất trồng cây hằng năm khác:	53.018,6 m ²
- Đất chuyên trồng lúa nước:	1.731,3 m ²
- Đất chuyên trồng lúa nước còn lại:	1.021,3 m ²
- Đất ở tại nông thôn:	541,5 m ²

1. 2. Vị trí đất: Vị trí đất thu hồi trên địa bàn xã Măng Bút, Ranh giới thửa đất được xác định theo mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH MTV Trắc Địa Tín Nghĩa lập được Sở Tài nguyên và Môi trường Kon Tum xác nhận tháng 4 năm 2023 (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Quảng Ngãi).

1.3 Số lượng, khối lượng, giá trị hiện có của tài sản gắn liền với đất bị thiệt hại:

Theo kết quả thống kê số lượng, khối lượng được các bên tham gia như: Đại diện của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông, dân dụng và công nghiệp tỉnh Quảng Ngãi (Chủ đầu tư), Ủy ban nhân dân xã Măng Bút, thôn trưởng, hộ gia đình, cá nhân và Ban quản lý dự án và dịch vụ công ích xã Măng Đen kiểm kê, đo đạc, xác lập với tổng giá trị tài sản trên đất là: 19.980.723.846 đồng.

2. Tổng số người có đất thu hồi: 123 người sử dụng đất

3. Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm (nếu có): Thực hiện quy định tại Điều 1 Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 13 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về sửa đổi, bổ sung Điều 12 của Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Kon Tum: “Mức hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp (quy định tại khoản 1 Điều 109 Luật Đất đai) bằng 02 (hai) lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong Bảng giá đất do ủy ban nhân dân tỉnh quy định đối với diện tích đất nông nghiệp thu hồi và không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp theo quy định tại Điều 176 Luật Đất đai”.

Đối với việc hỗ trợ theo quy định tại khoản 2 điều 109 Luật đất đai 2024 thì “2. Người được hỗ trợ theo quy định tại khoản 1 Điều này thì còn được hỗ trợ bằng hình thức đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm theo quy định tại khoản 4 Điều này”. Hiện tại Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa có cơ chế, chính sách giải quyết việc làm và đào tạo nghề đã được Thủ tướng Chính phủ quyết định và điều kiện thực tế tại địa phương quy định mức hỗ trợ cụ thể phù hợp với từng đối tượng được hỗ trợ quy định tại khoản 2 Điều này. Sau khi được Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum ban hành quy định hỗ trợ theo khoản 2 điều 109 Luật đất đai 2024, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện sẽ lập phương án hỗ trợ trình phê duyệt bổ sung cho các hộ gia đình, cá nhân có đất ảnh hưởng thu hồi của dự án.

4. Phương án bố trí tái định cư: Không thực hiện tái định cư *(có biên bản lấy ý kiến nguyện vọng của các hộ gia đình có đất ở là thực hiện bồi thường, hỗ trợ bằng tiền, không thực hiện tái định cư, tạm cư, tự lo chỗ ở kèm theo)*

5. Phương án di dời mồ mả trong phạm vi đất thu hồi: Không có mồ mả bị ảnh hưởng nên không xây dựng phương án.

6. Phương án di chuyển các công trình hạ tầng trong phạm vi đất thu hồi (nếu có): Không có công trình hạ tầng trong phạm vi đất thu hồi bị ảnh hưởng nên không xây dựng phương án.

7. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

- Tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ 18.958.717.916 đồng

(Mười chín tỷ chín trăm tám mươi triệu, bảy trăm hai mươi ba nghìn, tám trăm bốn mươi sáu đồng)

Trong đó:

+ Bồi thường đất: 5.767.175.501 đồng

+ Bồi thường các loại cây trồng: 1.014.946.605 đồng

+ Bồi thường công trình xây dựng: 3.662.520.810 đồng

+ Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp: 8.514.075.000 đồng

+ *Chi phí bảo đảm cho việc thực hiện tổ chức và chi phí khác: Ban quản lý dự án và dịch vụ công ích xã sẽ lập dự toán trình Ủy ban nhân dân xã phê duyệt sau theo khoản 7 điều 27 Nghị định 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ ngày 15/7/2024.*

+ *Số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai: Căn cứ quy định khoản 1 Điều 118 Luật đất đai 2024 Giao đất không thu tiền sử dụng đất “1. Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được giao đất nông nghiệp trong hạn mức quy định tại Điều 176 của Luật này”. Vậy đối với đất nông nghiệp của hộ gia đình cá*

nhân được bồi thường trong hạn mức giao đất không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai.

- Nguồn kinh phí chi trả: Nguồn vốn ngân sách Trung ương giai đoạn 2021-2025 cho dự án trọng điểm, dự án có tính liên kết vùng (theo Công văn số 419/TTg-KTTH ngày 02 tháng 04 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ), ngân sách địa phương và các nguồn vốn hợp pháp khác.

8. Tiến độ thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Từ năm 2025.

9. Phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản: *(Có Phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư từng hộ có đất thu hồi kèm theo)*

10. Các nội dung khác liên quan đến bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có): không có.

PHẦN III

CĂN CỨ TÍNH TOÁN SỐ TIỀN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ

I. Bồi thường, hỗ trợ về đất đối với đất hộ gia đình, cá nhân:

1 Bồi thường về đất:

1.1 Nguồn gốc đất bồi thường: Căn cứ Giấy xác nhận nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thị trấn Măng Bút, Ủy ban nhân dân xã Đắc Rìng, Ủy ban nhân dân xã Măng Bút *(đính kèm theo hồ sơ Biên bản kiểm kê chi tiết từng hộ)*.

1.2. Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất:

- Thực hiện theo Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất điều 91 Luật đất đai 2024.

“Điều 91. Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

1. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, minh bạch, lập thời và đúng quy định của pháp luật; vì lợi ích chung, sự phát triển bền vững, văn minh và hiện đại của cộng đồng, của địa phương; quan tâm đến đối tượng chính sách xã hội, đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

2. Việc bồi thường về đất được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp người có đất thu hồi được bồi thường bằng đất, bằng nhà ở mà có nhu cầu được bồi thường bằng tiền thì được bồi thường bằng tiền theo nguyện vọng đã đăng ký khi lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Đối với người có đất thu hồi nếu có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở thì được xem xét bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở.

3. Chủ sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật dân sự mà bị thiệt hại về tài sản thì được bồi thường thiệt hại; chủ cơ sở sản xuất, kinh doanh phải ngừng sản xuất, kinh doanh do Nhà nước thu hồi đất thì được xem xét hỗ trợ.

4. Nhà nước có trách nhiệm hỗ trợ cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản để tạo điều kiện cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản có việc làm, có thu nhập, ổn định đời sống, sản xuất.

5. Khu tái định cư phải hoàn thiện các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ theo quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; đồng thời phải phù hợp với truyền thống văn hóa, phong tục, tập quán của cộng đồng dân cư nơi có đất thu hồi. Khu tái định cư có thể bố trí cho một hoặc nhiều dự án.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư để bảo đảm chủ động trong việc bố trí tái định cư cho người có đất thu hồi. Việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư phải được hoàn thành trước khi có quyết định thu hồi đất.

7. Khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật này mà phần diện tích còn lại của thửa đất sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu tại khoản 2 Điều 220 của Luật này, nếu người sử dụng đất đồng ý thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, quản lý diện tích đất này theo quy định của pháp luật.

Kinh phí bồi thường, hỗ trợ trong trường hợp thu hồi đất quy định tại khoản này được tính vào kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án đầu tư.”

1.3. Điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (thực hiện theo điều 95 Luật đất đai 2024)

“Điều 95. Điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

1. Các trường hợp được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng bao gồm:

a) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hằng năm;

b) Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là chùa, đình, đền, miếu, am, nhà thờ họ, công trình tín ngưỡng khác; đất nông nghiệp quy định tại khoản 4 Điều 178 của Luật này và đất đó không có tranh chấp, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng;

c) Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều 44 của Luật này;

d) Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước cho phép hoạt động đang sử dụng đất mà không phải là đất do Nhà nước giao, cho thuê; không phải là đất nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau;

đ) Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

e) Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận thừa kế quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

g) Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

h) Tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

2. Các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này được bồi thường về đất khi có một trong các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Có quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất hoặc quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

c) Có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất làm căn cứ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 137 của Luật này;

d) Nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật từ người có quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng chưa hoàn thành thủ tục đăng ký đất đai;

đ) Được sử dụng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

3. Chính phủ quy định trường hợp khác được bồi thường về đất và điều kiện được bồi thường về đất.”

1.4. Bồi thường đất nông nghiệp đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất theo quy định Khoản 1 Điều 5 Nghị định 88/NĐ-CP

“ Điều 5. Các trường hợp khác được bồi thường về đất và điều kiện được bồi thường về đất quy định tại khoản 3 Điều 95 của Luật Đất đai

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều 138 của Luật Đất đai.”

- Quy định về đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

“ Điều 138. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất

không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật này, không thuộc trường hợp quy định tại Điều 139 và Điều 140 của Luật này được thực hiện theo quy định như sau:

.....

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật này thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm này thì diện tích đất ở được công nhận theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó; người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở tại điểm này;

b) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật này thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất đó và không phải nộp tiền sử dụng đất;

c) Đối với thửa đất có sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì được công nhận theo quy định tại điểm c khoản này.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được công nhận vào mục đích đó và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

3. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật này thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn

mức giao đất ở; trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức giao đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó;

b) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật này thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở;

c) Đối với thửa đất có sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì được công nhận theo quy định tại điểm c khoản này.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được công nhận vào mục đích đó và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

đ) Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản này thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

4. Trường hợp thửa đất có nhiều hộ gia đình, cá nhân sử dụng chung thì hạn mức đất ở quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này được tính bằng tổng hạn mức đất ở của các hộ gia đình, cá nhân đó.

Trường hợp một hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhiều thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận đã sử dụng đất ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì hạn mức đất ở được xác định theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này đối với từng thửa đất đó;

5. Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được giao đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1 Điều 118 của Luật này đã sử dụng đất ở, đất phi nông nghiệp trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật này, có đăng ký thường trú tại địa phương thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất. Diện tích đất được xác định khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này;

6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông

nghiệp cho cá nhân quy định tại Điều 176 của Luật này; thời hạn sử dụng đất tính từ ngày được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; diện tích đất nông nghiệp còn lại (nếu có) phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước;”

1.5. Giá đất để tính tiền bồi thường, hỗ trợ: Giá đất của hộ gia đình cá nhân sử dụng được tính bồi thường, hỗ trợ theo Quyết định số 75/2024/QĐ-UBND ngày 03/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về việc điều chỉnh bảng giá đất định kỳ 05 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Kon Tum; Thông báo thẩm định số 02/TB-HDTDGD, ngày 20 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân huyện Kon Plông Kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng cải tạo, nâng cấp Tỉnh lộ 676 nối huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum với các huyện Sơn Tây, Sơn Hà, tỉnh Quảng Ngãi.

1.6. Vị trí, diện tích, tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư, giá bán nhà ở tái định cư cho người được bố trí tái định cư hoặc giao đất khác cho hộ gia đình, cá nhân (nếu có); Không có

1.7. Vị trí, diện tích đất khi giao đất, cho thuê đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi cho tổ chức; cho thuê đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi cho hộ gia đình, cá nhân (nếu có); Không có

1.8. Vị trí, diện tích, tiền sử dụng đất khi bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân (nếu có); Không có

1.9. Hỗ trợ thu hồi đất

a. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp: Căn cứ khoản 2 điều 22 Nghị định 88/NĐ-CP quy định;

“ Điều 22. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất

.....

2. Hộ gia đình 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 hộ đang sử dụng đất nông nghiệp có ít nhất một thành viên có thu nhập từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó (bao gồm cả thành viên phát sinh sau thời điểm sử dụng đất nông nghiệp) tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và không thuộc các trường hợp quy định tại điểm a, b, c và d khoản 1 Điều này.”

- Quy định cụ thể tại địa phương: Thực hiện quy định tại Điều 1 Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 13 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về sửa đổi, bổ sung Điều 12 của Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Kon Tum: “Mức hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp (quy định tại khoản 1 Điều 109 Luật Đất đai) bằng 02 (hai) lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong Bảng giá đất do ủy ban nhân dân tỉnh quy định đối với diện tích đất nông nghiệp thu hồi và không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp theo quy định tại Điều 176 Luật Đất đai ”.

b. Hỗ trợ ổn định đời sống: Dự án đầu tư xây dựng cải tạo, nâng cấp Tỉnh lộ 676 nối huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum với các huyện Sơn Tây, Sơn Hà, tỉnh Quảng Ngãi các hộ bị ảnh hưởng dọc theo tuyến đường có diện tích ảnh hưởng nhỏ dưới 30 % diện tích đất nông nghiệp thu hồi.

- Theo quy định tại khoản 2 điều 19 Nghị định số 88/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 “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” thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa có quy định về hỗ trợ đời sống theo quy định tại nội dung này. Sau khi được Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum ban hành quy định hỗ trợ theo khoản 2 điều 19 Nghị định số 88/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện sẽ lập phương án hỗ trợ trình phê duyệt bổ sung cho các hộ gia đình, cá nhân có đất ảnh hưởng thu hồi của dự án.

c. Các khoản hỗ trợ ổn định sản xuất kinh doanh; hỗ trợ di dời vật nuôi; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm (diện tích đất hỗ trợ, giá đất hỗ trợ); hỗ trợ tái định cư; hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời; các khoản hỗ trợ khác: Không có

2. Đối với đất tổ chức: Không có

3. Bồi thường đối với cây trồng:

3.1 Bồi thường theo quy định tại khoản 1, 2,3 Điều 103 Luật đất đai 2024

“Điều 103. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi

Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với cây trồng, vật nuôi thì việc bồi thường thực hiện theo quy định sau đây:

1. Đối với cây hằng năm, mức bồi thường được tính bằng giá trị sản lượng của vụ thu hoạch đối với cây trồng đó. Giá trị sản lượng của vụ thu hoạch được tính theo năng suất của vụ cao nhất trong 03 năm trước liền kề của loại cây trồng đó tại địa phương và đơn giá bồi thường;

2. Đối với cây lâu năm, mức bồi thường được tính theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây.

Đối với cây lâu năm là loại cho thu hoạch nhiều lần mà đang trong thời kỳ thu hoạch thì mức bồi thường được tính bằng sản lượng vườn cây còn chưa thu hoạch tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch và đơn giá bồi thường;

3. Đối với cây trồng chưa thu hoạch nhưng có thể di chuyển đến địa điểm khác thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại thực tế do phải di chuyển, phải trồng lại.

Đối với cây rừng trồng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước, cây rừng tự nhiên giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trồng, quản lý, chăm sóc, bảo vệ thì bồi thường theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây; tiền bồi thường được phân chia cho người quản lý, chăm sóc, bảo vệ theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp;”

3.1 Đơn giá bồi thường: Áp dụng đơn giá tại Quyết định số 87/2024/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum Ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại đối với cây trồng, vật nuôi trên địa bàn tỉnh Kon Tum.

4. Bồi thường công trình xây dựng:

4.1. Bồi thường theo quy định tại khoản 1 Điều 102 luật đất đai 2024

“Điều 102. Bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất.

1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải tháo dỡ hoặc phá dỡ khi Nhà nước thu hồi đất thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật có liên quan.

Chủ sở hữu nhà ở, công trình được sử dụng các nguyên vật liệu còn lại của nhà ở, công trình.”

4.2 Đơn giá bồi thường: Áp dụng đơn giá tại Quyết định số 62/2024/QĐ-UBND ngày 30/11/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum Ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Kon Tum; đơn giá tại Quyết định số 62/2024/QĐ-UBND ngày 30/11/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum Ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại đối với cây trồng, vật nuôi trên địa bàn tỉnh Kon Tum.

Phần IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Sau khi Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được duyệt, Ban quản lý dự án và dịch vụ công ích xã thực hiện thông báo niêm yết Quyết định và lập kế hoạch thực hiện chi trả tiền cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.