Ký bởi: TRUNG TÂM THÔNG TIN ĐIỆN TỬ THÀNH PHỐ
Email: tttdttp@tphcm.gov.vn
Cơ quan: VĂN PHÒNG ỦY BAN NHÂN DÂN, ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 11/2026/QĐ-UBND	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 3 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15 và Luật số 95/2025/QH15;

Căn cứ 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 định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ 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, Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 03/2025/NĐ-CP của Chính phủ Quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công là nhà, đất;

Căn cứ Nghị định số 62/2025/NĐ-CP của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về bảo vệ công trình điện lực và an toàn trong lĩnh vực điện lực;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương hai cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP, Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 3179/TTr-SNNMT-BTTĐC ngày 04 tháng 02 năm 2026 và Công văn số 4758/SNNMT-BTTĐC ngày 02 tháng 3 năm 2026; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 793/BC-STP ngày 23 tháng 01 năm 2026 và Công văn số 1959/STP-VB ngày 02 tháng 3 năm 2026,

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

2. Quyết định này thay thế các Quyết định:

a) Quyết định số 68/2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

b) Quyết định số 96/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định mức 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 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

c) Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương;

d) Quyết định số 28/2024/QĐ-UBND ngày 03 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quy định mức chi đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

đ) Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 09 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

e) Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quy định về tỷ lệ quy đổi, điều kiện bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở để bồi thường cho người có đất thu hồi; mức 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 khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành Thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường, xã, đặc khu; Các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Hoàng Nguyên Dinh

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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

(Ban hành kèm theo Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết các nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại:

1. Khoản 4 Điều 103, khoản 2 Điều 104, khoản 5 Điều 109, khoản 7 và khoản 10 Điều 111 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15 và Luật số 95/2025/QH15 (sau đây gọi tắt là Luật Đất đai).

2. Khoản 4, điểm a khoản 11, 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.

3. Khoản 3 Điều 4, điểm a và điểm d khoản 1 Điều 14, khoản 2 Điều 15, Điều 16, điểm b khoản 2 Điều 17, điểm c khoản 1 Điều 18, khoản 6 Điều 20, khoản 1 Điều 21, khoản 3 Điều 22, khoản 2 Điều 23, điểm c khoản 1 và khoản 2 Điều 24, khoản 8 Điều 27 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ 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, Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ.

4. Khoản 1 Điều 15 Nghị định số 03/2025/NĐ-CP của Chính phủ Quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công là nhà, đất.

5. Khoản 3 Điều 16 Nghị định số 62/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về bảo vệ công trình điện lực và an toàn trong lĩnh vực

điện lực.

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.

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

3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 3. Phân cấp thực hiện một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu quyết định hỗ trợ đối với từng dự án cụ thể

Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phân cấp cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu quy định việc hỗ trợ cho phù hợp với từng trường hợp cụ thể đối với các nội dung sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp, đủ điều kiện được bồi thường về đất nếu bị thu hồi dưới 30% (ba mươi phần trăm) diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng; hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không đủ điều kiện bồi thường 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 quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP được hỗ trợ ổn định đời sống như sau:

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

b) Thời gian hỗ trợ: 03 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 06 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp phải di chuyển đến 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 là 12 tháng.

c) Định kỳ chi trả tiền hỗ trợ: Khoản hỗ trợ ổn định đời sống này được chi trả một (01) lần tại thời điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

2. Hỗ trợ tháo dỡ, phá dỡ, di dời cho chủ sở hữu công trình đối với nhà, công

trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn *(thực hiện khoản 2 Điều 21 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP).*

a) Trường hợp phải tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật có liên quan thì hỗ trợ bằng 80% giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình bị thiệt hại tính theo Quyết định quy định Bảng giá nhà ở, công trình do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành hoặc theo suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng ban hành nếu suất vốn đầu tư của Bộ Xây dựng có đơn giá cao hơn Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Trường hợp loại nhà ở, công trình không có trong suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng ban hành và không có trong Quyết định quy định Bảng giá nhà ở, công trình của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuê đơn vị tư vấn để xác định theo thực tế làm cơ sở để đưa vào phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chuyển cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thẩm định theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ trước khi trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu phê duyệt; Chi phí thuê đơn vị tư vấn được tính vào chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án.

b) Trường hợp bị phá dỡ một phần mà phần còn lại của nhà ở, công trình vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng thì hỗ trợ như sau:

b1) Diện tích nhà, công trình tính hỗ trợ là phần diện tích bị ảnh hưởng; trường hợp nhà ở, công trình phải phá dỡ một phần, ranh giải tỏa ở giữa hai cột chịu lực thì được tính hỗ trợ thêm phần vật kiến trúc từ ranh giải tỏa vào đến cột chịu lực còn lại gần nhất của nhà, công trình phải phá dỡ.

b2) Mức hỗ trợ bằng 80% giá trị xây dựng mới đối với diện tích thực tế của nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại tính theo Quyết định quy định Bảng giá nhà ở, công trình do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành hoặc theo suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng ban hành nếu suất vốn đầu tư của Bộ Xây dựng có đơn giá cao hơn Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Trường hợp loại nhà ở, công trình không có trong suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng ban hành và không có trong Quyết định quy định Bảng giá nhà ở, công trình của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuê đơn vị tư vấn để xác định theo thực tế làm cơ sở để đưa vào phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chuyển cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thẩm

định theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ trước khi trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu phê duyệt; Chi phí thuê đơn vị tư vấn được tính vào chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án.

c) Biện pháp để tháo dỡ, phá dỡ, di dời do chủ sở hữu tài sản thực hiện.

3. Hỗ trợ nhà, đất đã được giao, bố trí làm nhà ở không đúng thẩm quyền và không đủ điều kiện chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị định số 03/2025/NĐ-CP của Chính phủ *(thực hiện khoản 2 Điều 21 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP và khoản 1 Điều 15 Nghị định số 03/2025/NĐ-CP của Chính phủ).*

a) Đối với nhà, đất đã được giao, bố trí làm nhà ở không đúng thẩm quyền và không đủ điều kiện chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị định số 03/2025/NĐ-CP của Chính phủ thì hỗ trợ bằng 60% giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình bị thiệt hại tính theo Quyết định quy định Bảng giá nhà ở, công trình do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành hoặc theo suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng ban hành nếu suất vốn đầu tư của Bộ Xây dựng có đơn giá cao hơn Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Trường hợp loại nhà ở, công trình không có trong suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng ban hành và không có trong Quyết định quy định Bảng giá nhà ở, công trình của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuê đơn vị tư vấn để xác định theo thực tế làm cơ sở để đưa vào phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chuyển cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thẩm định theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ trước khi trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu phê duyệt; Chi phí thuê đơn vị tư vấn được tính vào chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án.

b) Biện pháp để tháo dỡ, phá dỡ, di dời do chủ sở hữu tài sản thực hiện.

Chương II
BỒI THƯỜNG KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

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

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

do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành.

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

Căn cứ quỹ đất, quỹ nhà và tình hình thực tế tại Thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định tỷ lệ quy đổi, điều kiện bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở để bồi thường cho người có đất thu hồi như sau:

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

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

Giá đất tính tiền sử dụng đất tại vị trí hoán đổi được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung bởi khoản 1 Điều 11 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ); giá nhà ở tại vị trí hoán đổi là giá căn hộ chung cư tái định cư được duyệt của dự án.

Trường hợp giá đất tính tiền bồi thường về đất tại vị trí thu hồi đất và giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hoặc giá nhà ở tại vị trí hoán đổi nằm trên nhiều vị trí đất tính theo Bảng giá đất thì giá đất của khu đất hoặc thửa đất được xác định mức bình quân của các phạm vi, vị trí đất đó.

Trường hợp khu đất hoặc thửa đất thu hồi có nhiều loại đất thì giá đất của khu đất hoặc thửa đất tính tiền bồi thường tại vị trí thu hồi đất được xác định theo từng loại đất.

2. Diện tích đất ở, nhà ở hoặc đất phi nông nghiệp hoán đổi theo công thức sau:

Diện tích quy đổi = Tỷ lệ quy đổi (%) x Diện tích đất thu hồi

3. Điều kiện bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở:

a) Dự án được bố trí quỹ đất để phục vụ bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc quỹ nhà ở tại thời điểm ban hành Thông báo thu

hồi đất;

b) Người có đất thu hồi đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định;

c) Người có đất thu hồi có đề nghị được bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bồi thường bằng nhà ở trong khoảng thời gian từ thời điểm niêm yết dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đến thời điểm lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lần đầu;

d) Trường hợp bồi thường bằng giao đất ở, nhà ở thì diện tích quy đổi tại khoản 2 Điều này phải bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu của một lô đất ở hoặc diện tích sử dụng tối thiểu của căn hộ chung cư theo quy hoạch chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và chỉ được bồi thường bằng một lô đất ở có diện tích tối thiểu hoặc một căn hộ chung cư có diện tích sử dụng tối thiểu theo quy hoạch chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

đ) Người có đất thu hồi được bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi một lần cho một dự án. Diện tích thu hồi còn lại sau khi được quy đổi sẽ được bồi thường bằng tiền và hỗ trợ (nếu có) theo quy định hiện hành.

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

Đối với nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất của tổ chức không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 102 Luật Đất đai năm 2024, khi Nhà nước thu hồi đất mà bị phá dỡ toàn bộ hoặc một phần thì bồi thường như sau:

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

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

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

Điều 7. Bồi thường nhà ở, công trình phục vụ đời sống *(thực hiện khoản 11 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội)*

Nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất phải phá dỡ một phần mà phần còn lại vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật có liên quan thì bồi thường như sau:

1. Diện tích bồi thường là phần diện tích bị ảnh hưởng; trường hợp nhà ở, công trình phục vụ đời sống phải phá dỡ một phần, ranh giải tỏa ở giữa hai cột chịu lực thì được tính hỗ trợ thêm phần nhà ở, công trình phục vụ đời sống từ ranh giải tỏa vào đến cột chịu lực còn lại gần nhất của nhà, công trình phải phá dỡ.

2. Mức bồi thường bằng 100% giá trị xây dựng mới đối với diện tích thực tế của nhà, công trình phục vụ đời sống bị thiệt hại tính theo Quyết định quy định Bảng giá nhà ở, công trình phục vụ đời sống do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành hoặc theo suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng ban hành nếu suất vốn đầu tư của Bộ Xây dựng có đơn giá cao hơn Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Trường hợp loại nhà ở, công trình không có trong suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng ban hành và không có trong Quyết định quy định Bảng giá nhà ở, công trình của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuê đơn vị tư vấn để xác định theo thực tế làm cơ sở để đưa vào phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chuyển cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thẩm định theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ trước khi trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu phê duyệt; Chi phí thuê đơn vị tư vấn được tính vào chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án.

Điều 8. Bồi thường đối với nhà, công trình xây dựng không đủ tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định pháp luật chuyên ngành *(thực hiện điểm d khoản 1 Điều 14 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ)*

Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư căn cứ biên bản điều tra hiện trạng (có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu nơi có đất thu hồi), hồ sơ thu thập được phù hợp công trình hiện trạng (thiết kế, hoàn công) để lập hoặc thuê đơn vị tư vấn có tư cách pháp nhân đủ năng lực lập hồ sơ thiết kế phù hợp công trình hiện trạng (nếu cần), dự toán xây dựng công trình mới có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương để đưa vào phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chuyển cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thẩm định theo quy định tại

khoản 3 Điều 3 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ trước khi trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu phê duyệt; Chi phí thuê đơn vị tư vấn được tính vào chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án.

Điều 9. Bồi thường chi phí di chuyển tài sản *(thực hiện khoản 2 Điều 104 Luật Đất đai)*

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

2. Mức bồi thường cụ thể như sau:

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

Trong trường hợp không xác định được giá trị xây dựng mới đối với nhà, công trình xây dựng dạng lắp ghép, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuê đơn vị tư vấn xác định giá trị xây dựng mới đối với nhà, công trình xây dựng dạng lắp ghép để đưa vào phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chuyển cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thẩm định theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ trước khi trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu phê duyệt; Chi phí thuê đơn vị tư vấn được tính vào chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án.

b) Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc đang sử dụng đất hợp pháp khi Nhà nước thu hồi (một phần hoặc toàn bộ) mà phải di chuyển hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất thì được bồi thường chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt lại hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất và bồi thường đối với thiệt hại khi tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lập dự toán hoặc thuê đơn vị tư vấn lập dự toán chi phí tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt và thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt để đưa vào phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chuyển cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thẩm định theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ trước khi trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu phê

duyệt; Chi phí thuê đơn vị tư vấn được tính vào chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án.

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

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

Đối với đặc khu Côn Đảo, nếu phải di chuyển tài sản trong phạm vi đặc khu thì mức bồi thường là 10.000.000 đồng/hộ nhân (x) với hệ số 1,8; nếu di chuyển tài sản ra ngoài phạm vi đặc khu thì mức bồi thường là 20.000.000 đồng/hộ nhân (x) với hệ số 1,8.

4. Trường hợp di chuyển điện thoại, đồng hồ nước, đồng hồ điện, cáp truyền hình, cáp Internet thì được bồi thường chi phí tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt do đơn vị cung cấp dịch vụ thực hiện. Riêng đối với điện kế phụ (tự câu lại), đồng hồ nước phụ (tự câu lại): chủ sử dụng tự thu hồi, không tính bồi thường, không tính hỗ trợ.

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

Điều 10. Bồi thường, hỗ trợ do phải di dời mồ mả *(thực hiện khoản 2 Điều 15 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ)*

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

a) Chi phí đào, bốc, di dời mồ mả:

Mộ đất: 7.200.000 đồng/mộ;

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

Mộ xây bán kiên cố: 10.000.000 đồng/mộ;

Mộ xây kiên cố: 10.000.000 đồng/mộ;

Mộ cốt cải táng: 4.000.000 đồng/mộ;

Đối với mộ đặc biệt kiên cố hoặc có kiến trúc phức tạp và trường hợp có xây mộ nhưng chưa sử dụng an táng thì đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đề xuất mức bồi thường, hỗ trợ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu xem xét, quyết định mức bồi thường, hỗ trợ di dời hợp lý cho từng trường hợp cụ thể.

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

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

d) Đối với đặc khu Côn Đảo được áp dụng mức giá quy định tại điểm a, b, c khoản 1 Điều này nhân (x) với hệ số 1,8.

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

a) Trường hợp mộ nằm trên đất ở thì hỗ trợ bằng 60% đơn giá đất ở để tính bồi thường;

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

c) Trường hợp phần đất xây dựng mộ không được bồi thường, hỗ trợ về đất thì được hỗ trợ 10.000.000 đồng/mộ;

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

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

a) Hỏa táng: 4.200.000 đồng/thi hài.

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

c) Đối với đặc khu Côn Đảo được áp dụng mức hỗ trợ quy định tại điểm a, b khoản 3 Điều này nhân (x) với hệ số 1,8.

Điều 11. 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 *(thực hiện Điều 16 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ)*

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 thì người đang thuê nhà không được bồi thường đối với diện tích nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và diện tích cơi nới trái phép, nhưng được bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp bằng 100% chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp;

Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lập hoặc thuê đơn vị tư vấn có tư cách pháp nhân để xác định chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (nhà thuê hoặc nhà do tổ chức tự quản) để đưa vào phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chuyển cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thẩm định theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ trước khi trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu phê duyệt; Chi phí thuê đơn vị tư vấn được tính vào chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án.

Điều 12. Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại không có hồ sơ, chứng từ chứng minh *(thực hiện điểm b khoản 2 Điều 17 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ)*

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

1. Đối với đất nông nghiệp:

a) Đất trồng cây hàng năm, gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác: 52.000 đồng/m².

b) Đất trồng cây lâu năm: 65.000 đồng/m².

c) Đất lâm nghiệp, gồm đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất: 33.000 đồng/m².

d) Đất nuôi trồng thủy sản: 65.000 đồng/m² nếu nuôi chuyên thâm canh; 39.000 đồng/m² nếu nuôi bán chuyên thâm canh; 26.000 đồng/m² nếu nuôi quảng canh.

e) Đất làm muối: 15.000 đồng/m².

2. Đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở: 65.000 đồng/m².

Điều 13. Bồi thường, hỗ trợ thiệt hại đối với nhà; đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn khi xây dựng các công trình có hành lang bảo vệ an toàn không làm thay đổi mục đích sử dụng đất nhưng làm hạn chế khả năng sử dụng đất *(thực hiện điểm c khoản 1 Điều 18 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP, khoản 3 Điều 16 Nghị định số 62/2025/NĐ-CP của Chính phủ)*

1. Người đang sử dụng đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định của Luật Đất đai thuộc diện Nhà nước không thu hồi đất và không làm thay đổi mục đích sử dụng đất nhưng bị hạn chế khả năng sử dụng thì được bồi thường thiệt hại như sau:

a) Trường hợp nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây 220 kV: bồi thường bằng 80% giá bồi thường nhân (x) với diện tích đất bị hạn chế khả năng sử dụng.

b) Trường hợp nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây 110 kV: bồi thường bằng 70% giá bồi thường nhân (x) với diện tích đất bị hạn chế khả năng sử dụng.

c) Trường hợp nằm trong hành lang bảo vệ an toàn các dự án khác: bồi thường bằng 70% giá bồi thường nhân (x) với diện tích đất bị hạn chế khả năng sử dụng.

2. Trên cùng một thửa đất hoặc các thửa đất liền kề với nhau, bao gồm đất ở và các loại đất khác của một chủ sử dụng đất mà đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định của Luật Đất đai thuộc diện Nhà nước không thu hồi đất và không làm thay đổi mục đích sử dụng đất nhưng bị hạn chế khả năng sử dụng, khi diện tích bị hạn chế khả năng sử dụng bao gồm đất ở và các loại đất khác thì phần diện tích các loại đất khác cũng được bồi thường thiệt hại hạn chế khả năng sử dụng đất bằng tỷ lệ % quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Đối với đất nông nghiệp mà đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định của Luật Đất đai thuộc diện Nhà nước không thu hồi đất và không làm thay đổi mục đích sử dụng đất nhưng bị hạn chế khả năng sử dụng thì được bồi thường thiệt hại như sau:

a) Trường hợp nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây 500 kV: bồi thường bằng 50% giá bồi thường nhân (x) với diện tích đất bị hạn chế khả năng sử dụng.

b) Trường hợp nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây 220 kV: bồi thường bằng 40% giá bồi thường nhân (x) với diện tích đất bị hạn chế khả năng sử dụng.

c) Trường hợp nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây 110 kV: bồi thường bằng 30% giá bồi thường nhân (x) với diện tích đất bị hạn chế khả năng sử dụng.

d) Trường hợp nằm trong hành lang bảo vệ an toàn các dự án khác: bồi thường bằng 30% giá bồi thường nhân (x) với diện tích đất bị hạn chế khả năng sử dụng.

4. Đối với các trường hợp hiện trạng đang sử dụng đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất nông nghiệp không đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ bằng 30% mức quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều này.

5. Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân không phải di dời ra khỏi hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện áp cao trên không điện áp đến 220 kV theo quy định tại khoản 1 Điều 16 Nghị định số 62/2025/NĐ-CP của Chính phủ thì hộ gia đình, cá nhân sở hữu nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt được bồi thường, hỗ trợ do làm hạn chế khả năng sử dụng và ảnh hưởng trong sinh hoạt. Việc bồi thường, hỗ trợ được thực hiện 01 lần như sau:

a) 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 áp cao trên không, được xây dựng trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày có thông báo thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền thì chủ sở hữu nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt được bồi thường, hỗ trợ phần diện tích trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện áp cao trên không. Mức bồi thường, hỗ trợ như sau:

a1) Trường hợp xây dựng trên đất không đủ điều kiện bồi thường về đất ở, xây dựng trên đất nông nghiệp, không bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị xử phạt vi phạm hành chính nhưng trong Quyết định xử phạt vi phạm hành chính không áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm hoặc buộc tháo dỡ công trình, phần công trình xây dựng không có giấy phép hoặc xây dựng không đúng với giấy phép:

Xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006: hỗ trợ 70% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014: hỗ trợ 60% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng.

a2) Trường hợp xây dựng trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất ở:

Xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006: Hỗ trợ 100% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014: Hỗ trợ 80% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng.

b) Trường hợp nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt được xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường về đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì hỗ trợ bằng 30% theo quy định tại tiết a1 điểm a khoản 5 Điều này.

c) Nhà, công trình tồn tại trong hành lang nhưng chưa đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a khoản 1 Điều 16 Nghị định số 62/2025/NĐ-CP của Chính phủ thì hỗ trợ bằng 30% theo quy định tại tiết a1 điểm a khoản 5 Điều này để cải tạo nhằm đáp ứng các điều kiện tại điểm a khoản 1 Điều 16 Nghị định số 62/2025/NĐ-CP của Chính phủ.

Chương III
HỖ TRỢ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

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

Bàn giao mặt bằng trước thời hạn theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 87 Luật Đất đai năm 2024 thì được thưởng như sau:

1. Trường hợp bị thu hồi toàn bộ:

a) Đối với tổ chức (không tính đối với các cơ quan Nhà nước và đơn vị hành chính sự nghiệp) thưởng bằng số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất nhưng không quá 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng/tổ chức;

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân thưởng bằng số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất nhưng không quá 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng/hộ.

2. Trường hợp một phần diện tích đất bị thu hồi thuộc dự án:

a) Đối với tổ chức (không tính đối với các cơ quan Nhà nước và đơn vị hành chính sự nghiệp): tính bằng 50% mức quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân: tính bằng 50% mức quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

Điều 15. Hỗ trợ về giao đất ở *(thực hiện khoản 4, khoản 10 Điều 111 Luật đất đai)*

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

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

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

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

1. Mức hỗ trợ, thời gian hỗ trợ

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.

Mức hỗ trợ ổn định sản xuất một lần bằng tiền bằng 30% đơn giá bồi thường cây trồng, vật nuôi do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành. Đối với cây lâu năm là loại cho thu hoạch nhiều lần mà đang trong thời kỳ thu hoạch (trừ cây lâm nghiệp, cây hoa cảnh lâu năm) mức hỗ trợ bằng 30% đơn giá bồi thường của loại cây này năm

cuối thời kỳ kiến thiết cơ bản (thời kỳ chưa thu hoạch).

b) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán quy định tại khoản 5 Điều 20 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP.

Mức hỗ trợ ổn định sản xuất một lần bằng tiền bằng 30% đơn giá bồi thường cây trồng, vật nuôi do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành. Đối với cây lâu năm là loại cho thu hoạch nhiều lần mà đang trong thời kỳ thu hoạch (trừ cây lâm nghiệp, cây hoa cảnh lâu năm) mức hỗ trợ bằng 30% đơn giá bồi thường của loại cây này năm cuối thời kỳ kiến thiết cơ bản (thời kỳ chưa thu hoạch).

Đối với trường hợp thu hồi đất làm muối, mức hỗ trợ theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 12 Quy định này.

c) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 20 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh bằng tiền với mức bằng 30% một năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 03 năm liền kề trước đó.

2. Thời gian trợ cấp ngừng việc để tính hỗ trợ theo khoản 4 Điều 20 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP là 06 tháng. Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thông qua người sử dụng lao động để chi tiền hỗ trợ chế độ trợ cấp ngừng việc trực tiếp cho người lao động.

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

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

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

Điều 18. 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 khoản 5 Điều 109 Luật Đất đai và khoản 3 Điều 22 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ)*

1. Hỗ trợ bằng hai (02) lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp thu hồi thuộc trường hợp quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 109 Luật Đất đai; diện tích được hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương.

2. Hỗ trợ bằng một (01) lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp thu hồi thuộc trường hợp quy định tại điểm c, điểm d khoản 1 Điều 109 Luật Đất đai; diện tích được hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương.

Điều 19. Hỗ trợ thuê nhà, giao đất ở, bán nhà ở cho người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ nhà mà không còn chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, đặc khu nơi có đất thu hồi *(thực hiện khoản 2 Điều 24 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ)*

1. Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ nhà mà không còn chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, đặc khu nơi có đất thu hồi thì được hỗ trợ thuê nhà ở tại nơi tái định cư; giá thuê nhà ở tại nơi tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được duyệt; nhà thuê tại nơi tái định cư được Nhà nước bán cho người đang thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở, về bán nhà ở sở hữu nhà nước cho người đang thuê, trường hợp diện tích sử dụng nhà ở tái định cư được bố trí lớn hơn diện tích ghi trong hợp đồng thuê nhà ở cũ trước đó thì người mua phải nộp tiền đối với phần diện tích lớn hơn theo giá bán nhà ở tái định cư tính theo m^2 được xác định trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Trường hợp người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước bị thu hồi có nhu cầu và địa phương có quỹ nhà ở tái định cư thì được giải quyết bố trí tái định cư bằng căn hộ chung cư theo giá tái định cư được duyệt; trường hợp người đang sử dụng nhà ở bị thu hồi có nhu cầu và địa phương có quỹ nhà ở thương mại, nhà ở xã hội thì nhận tiền tự lo nơi ở mới theo chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được

duyệt, được giới thiệu mua nhà ở thương mại, nhà ở xã hội theo giá bán tại thời điểm ký hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án; trường hợp dự án không có quỹ căn hộ chung cư để bố trí tái định cư mà chỉ có nền đất thì được xem xét giao đất ở có thu tiền sử dụng đất theo bảng giá đất.

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

a) Mức hỗ trợ bằng 60% giá trị đất và 60% giá trị nhà đang thuê.

b) Diện tích đất để tính hỗ trợ:

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

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

Đối với phần diện tích có nguồn gốc lấn, chiếm, căn cứ vào hiện trạng, thời điểm sử dụng đất để xem xét bồi thường, hỗ trợ theo quy định của Luật Đất đai và Quy định này.

Điều 20. Hỗ trợ khác khi Nhà nước thu hồi đất *(thực hiện khoản 12 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội)*

1. Hỗ trợ về đất do các tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, hiến, cúng từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau hoặc không đủ điều kiện được xem xét công nhận quyền sử dụng đất:

a) Trường hợp tại thời điểm trước khi chuyển nhượng, tặng cho, hiến, cúng cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc mà phần đất này có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất thì mức hỗ trợ là 100% giá đất tính tiền bồi thường về đất theo loại đất trước khi nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, hiến, cúng.

b) Trường hợp tại thời điểm trước khi chuyển nhượng, tặng cho, hiến, cúng cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc mà phần đất này không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất thì hỗ trợ theo khoản 2 Điều này.

2. Hỗ trợ đối với trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất

Đối với những trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai, Điều 5 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung bởi khoản 3 Điều 11 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ) thì căn cứ vào nguồn gốc, quá trình, thời điểm sử dụng đất, lý do không đủ điều kiện bồi thường để xem xét hỗ trợ như sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, không vi phạm pháp luật về đất đai nhưng không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, được Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu xác nhận không tranh chấp, đang sử dụng ổn định:

a1) Hiện trạng đang sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp:

Trường hợp sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp trước ngày 15 tháng 10 năm 1993: Hỗ trợ bằng 100% giá đất tính tiền bồi thường về đất theo loại đất đang sử dụng.

Trường hợp sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014: Hỗ trợ về đất bằng 100% giá đất tính tiền bồi thường về đất theo loại đất đang sử dụng nhưng phải trừ nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Diện tích hỗ trợ là diện tích đất thu hồi thực tế sử dụng cho mục đích phi nông nghiệp nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, hạn mức giao đất ở được xét tại vị trí đất thu hồi; phần diện tích vượt hạn mức (nếu có) được tính hỗ trợ theo tiết a2 điểm a khoản 2 Điều này.

a2) Hiện trạng đang sử dụng vào mục đích đất nông nghiệp:

Tính hỗ trợ bằng 100% giá đất tính tiền bồi thường về đất của loại đất nông nghiệp đang sử dụng.

Diện tích hỗ trợ là diện tích đất thu hồi thực tế sử dụng cho mục đích nông nghiệp nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 176 Luật Đất đai năm 2024, hạn mức giao đất nông nghiệp được xét tại vị trí đất thu hồi; phần diện tích đất nông nghiệp còn lại (nếu có) được tính hỗ trợ chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định.

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có vi phạm pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà đã sử dụng đất ổn định, không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 1, điểm a, c khoản 2, điểm a khoản 3, khoản 4 Điều 139 Luật Đất đai thì được xem xét hỗ trợ như sau:

b1) Hiện trạng đang sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp:

Trường hợp sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp trước ngày 15 tháng 10 năm 1993: Hỗ trợ bằng 70% giá đất tính tiền bồi thường về đất của loại đất đang sử dụng.

Trường hợp sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004: Hỗ trợ bằng 56% giá đất tính tiền bồi thường về đất của loại đất đang sử dụng.

Trường hợp sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014: Hỗ trợ bằng 42% giá đất tính tiền bồi thường về đất của loại đất đang sử dụng.

Diện tích hỗ trợ là diện tích đất thu hồi thực tế sử dụng cho mục đích phi nông nghiệp nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hạn mức giao đất ở được xét tại vị trí đất thu hồi; phần diện tích vượt hạn mức (nếu có) được tính hỗ trợ theo tiết b2 điểm b khoản 2 Điều này.

b2) Hiện trạng đang sử dụng vào mục đích đất nông nghiệp:

Tính hỗ trợ bằng 70% giá đất nông nghiệp cụ thể được duyệt.

Diện tích hỗ trợ là diện tích đất thu hồi thực tế sử dụng cho mục đích nông nghiệp nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 176 Luật Đất đai, hạn mức giao đất nông nghiệp được xét tại vị trí đất thu hồi; phần diện tích đất nông nghiệp còn lại không tính hỗ trợ.

c) Đối với đất có nguồn gốc là sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng đã lấn, chiếm và tự chuyển mục đích sử dụng đất được hỗ trợ về đất (gồm phần diện tích đã san lấp và phần diện tích chưa san lấp nhưng có nhà, công trình, vật kiến trúc) theo điểm b khoản 2 Điều này.

d) Đối với phần diện tích đất trong lộ giới, hành lang bảo vệ các công trình công cộng không được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nay không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và người sử dụng đất thực tế đang sử dụng phần diện tích đất này thì khi Nhà nước thu hồi được hỗ trợ như sau:

d1) Trường hợp đất không có nguồn gốc do Nhà nước trực tiếp quản lý, hiện trạng đang sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp:

Trường hợp sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp trước ngày 15 tháng 10 năm 1993: Hỗ trợ bằng 100% giá đất tính tiền bồi thường về đất theo loại đất đang sử dụng nhưng phải trừ nghĩa vụ tài chính theo quy định (nếu có).

Trường hợp sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014: Hỗ trợ về đất bằng 100% giá đất tính tiền bồi thường về đất theo loại đất đang sử dụng nhưng phải trừ nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Diện tích hỗ trợ là diện tích đất thu hồi thực tế sử dụng cho mục đích phi nông nghiệp nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, hạn mức giao đất ở được xét tại vị trí đất thu hồi.

d2) Trường hợp đất không có nguồn gốc do Nhà nước trực tiếp quản lý, hiện trạng đang sử dụng vào mục đích đất nông nghiệp:

Tính hỗ trợ bằng 100% giá đất tính tiền bồi thường về đất của loại đất nông nghiệp đang sử dụng.

Diện tích hỗ trợ là diện tích đất thu hồi thực tế sử dụng cho mục đích nông nghiệp nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 176 Luật Đất đai năm 2024, hạn mức giao đất nông nghiệp được được xét tại vị trí đất thu hồi.

d3) Trường hợp đất có nguồn gốc do Nhà nước trực tiếp quản lý thì hỗ trợ theo điểm b khoản 2 Điều này.

3. Trường hợp đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất với mục đích sử dụng là đất nông nghiệp nhưng hộ gia đình, cá nhân đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất, xây dựng nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 (có khuôn viên riêng biệt, thực tế có cư trú trên thửa đất thu hồi) thì mức hỗ trợ bằng 100% giá đất ở cụ thể được duyệt (phải trừ nghĩa vụ tài chính theo quy định) nhưng không thấp hơn giá đất tính tiền bồi thường về đất của loại đất nông nghiệp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp.

Diện tích hỗ trợ là diện tích đất xây dựng nhà ở thu hồi thực tế sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Hỗ trợ đối với đất của tổ chức sử dụng đất trong phạm vi lộ giới đã công bố nay có Quyết định thu hồi để thực hiện dự án:

Tổ chức sử dụng đất có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng hợp pháp, hợp lệ bằng tiền không có nguồn gốc từ Ngân sách Nhà nước, đất nằm trong lộ giới, không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (tại thời điểm nhận chuyển nhượng) thì được hỗ trợ như sau:

a) Điều kiện hỗ trợ:

a1) Trong quyết định thu hồi, giao (cho thuê) đất cho tổ chức sử dụng đất không quy định cụ thể việc bàn giao phần diện tích này cho Nhà nước;

a2) Không có cam kết bàn giao lại không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ phần đất trong lộ giới cho Nhà nước khi thực hiện quy hoạch;

a3) Không đưa giá trị nhận chuyển nhượng phần diện tích này hoặc diện tích này vào để được tính khấu trừ khi thực hiện nghĩa vụ tài chính;

a4) Không hạch toán vào chi phí đầu tư dự án của tổ chức sử dụng đất đối với giá trị nhận chuyển nhượng phần diện tích này;

a5) Phần diện tích này không được đưa vào quy mô dự án của tổ chức sử dụng

đất khi lập và duyệt các chỉ tiêu quy hoạch.

b) Mức hỗ trợ:

b1) Trường hợp tại thời điểm trước khi nhận chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà phần đất này đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thì mức hỗ trợ là 100% giá đất tính tiền bồi thường về đất theo loại đất trước khi nhận chuyển nhượng.

b2) Trường hợp tại thời điểm trước khi nhận chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà phần đất này không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thì hỗ trợ theo khoản 2 Điều này.

5. Hỗ trợ chi phí để sửa chữa, hoàn thiện 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 khi Nhà nước thu hồi đất phải tháo dỡ một phần mà phần còn lại vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật:

Trường hợp nhà ở, công trình phục vụ đời sống bị phá dỡ một phần nhưng vẫn tồn tại và sử dụng được phần còn lại thì ngoài chi phí bồi thường, hỗ trợ còn được hỗ trợ thêm chi phí để sửa chữa, hoàn thiện với mức bằng 60% đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng nhân (x) với diện tích mặt đứng tại ranh giải tỏa của công trình nhưng tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ không vượt quá mức bồi thường, hỗ trợ cho toàn bộ nhà, công trình phục vụ đời sống.

6. Hỗ trợ đối với nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở thuộc quyền sở hữu của các hộ gia đình, cá nhân không có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ:

a) Trường hợp xây dựng trên đất không đủ điều kiện bồi thường về đất ở, xây dựng trên đất nông nghiệp, không bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị xử phạt vi phạm hành chính nhưng trong Quyết định xử phạt vi phạm hành chính không áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm hoặc buộc tháo dỡ công trình, phần công trình xây dựng không có giấy phép hoặc xây dựng không đúng với giấy phép thì được hỗ trợ như sau:

a1) Đối với nhà ở xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006; công trình xây dựng không phải là nhà ở xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004: hỗ trợ 70% giá

trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng.

a2) Đối với nhà ở xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014; công trình xây dựng không phải là nhà ở xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014: hỗ trợ 60% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng.

b) Trường hợp xây dựng trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất ở hoặc được hỗ trợ 100% đất ở, không bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị xử phạt vi phạm hành chính nhưng trong Quyết định xử phạt vi phạm hành chính không áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm hoặc buộc tháo dỡ công trình, phần công trình xây dựng không có giấy phép hoặc xây dựng không đúng với giấy phép thì được hỗ trợ như sau:

b1) Đối với nhà ở xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006; công trình xây dựng không phải là nhà ở xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thuộc trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 151 Luật Đất đai: Hỗ trợ 100% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng.

b2) Đối với nhà ở xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014; công trình xây dựng không phải là nhà ở xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014: Hỗ trợ 80% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng.

7. Hỗ trợ đối với nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở thuộc quyền sở hữu của hộ gia đình, cá nhân có Giấy phép xây dựng (gồm cả giấy phép xây dựng có thời hạn) mà hiện trạng khác so với giấy phép xây dựng:

a) Đối với phần diện tích xây dựng thuộc phạm vi Giấy phép xây dựng được cấp thì tính hỗ trợ bằng 100% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng theo hiện trạng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng.

b) Đối với phần diện tích xây dựng không thuộc phạm vi Giấy phép xây dựng được cấp thì tính hỗ trợ như trường hợp nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà

ở thuộc sở hữu của các hộ gia đình, cá nhân không có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ theo khoản 6 Điều này.

8. Hỗ trợ đối với nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở thuộc quyền sở hữu của hộ gia đình, cá nhân được cấp Giấy chứng nhận nhưng trong quá trình sử dụng đã cải tạo, sửa chữa làm tăng thêm diện tích so với Giấy chứng nhận thì phần diện tích chênh lệch tăng thêm được hỗ trợ theo khoản 6 Điều này.

9. Đối với phần diện tích thu hồi do hộ gia đình, cá nhân đang thực tế sử dụng nằm trong lộ giới, hành lang bảo vệ đê điều, sông, ngòi, kênh, rạch và các công trình công cộng có nguồn gốc thuộc tài sản công mà trước đây Nhà nước không bán, không hóa giá thì được hỗ trợ như sau:

Trường hợp đang ký hợp đồng thuê và có nộp tiền thuê theo quy định: Tính hỗ trợ bằng 60% giá trị nhà, đất.

Trường hợp không ký hợp đồng thuê: Tính hỗ trợ bằng 60% giá trị nhà, đất nhưng phải khấu trừ tiền thuê nhà qua các thời kỳ theo đơn giá quy định.

10. Hỗ trợ đối với phần nhà, đất Nhà nước đã bán hóa giá theo cơ chế bảo toàn vốn bằng vàng: Tính hỗ trợ thêm để bằng 100% giá trị nhà, đất.

11. Hỗ trợ đối với trường hợp di dời, giải tỏa nhà do cơ quan, tổ chức bố trí để ở sai công năng, không đúng thẩm quyền mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định 88/2024/NĐ-CP:

Căn cứ vào Phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc tài sản công được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, cụ thể:

a) Đối với nhà ở đã bố trí sử dụng để ở từ trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 (kể cả trường hợp nhà ở này đã được cải tạo, xây dựng lại bằng nguồn vốn từ Ngân sách Nhà nước và các hộ đang thuê được tiếp tục bố trí thuê sau ngày 19 tháng 01 năm 2007) hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng để ở trước ngày 27 tháng 11 năm 1992, không đảm bảo các điều kiện để chuyển giao cho Ủy ban nhân dân Thành phố quản lý hoặc đảm bảo các điều kiện chuyển giao cho Ủy ban nhân dân Thành phố quản lý nhưng chưa được chuyển giao thì được tính hỗ trợ như sau:

a1) Diện tích đất để tính hỗ trợ là diện tích được ghi trong quyết định tạm cấp,

tạm giao hay giấy cấp nhà, hợp đồng thuê nhà. Trường hợp quyết định tạm cấp, tạm giao, giấy cấp nhà, hợp đồng thuê nhà không ghi rõ diện tích khi bố trí sử dụng thì diện tích đất để tính hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế nhưng không quá 80m²/hộ (không hỗ trợ diện tích có nguồn gốc, lấn, chiếm), phần diện tích còn lại (nếu có) không hỗ trợ.

a2) Mức hỗ trợ bằng 60% giá trị đất.

b) Đối với nhà ở đã bố trí sử dụng để ở từ ngày 19 tháng 01 năm 2007 trở về sau hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí để ở từ ngày 27 tháng 11 năm 1992 trở về sau, nếu hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu về chỗ ở thì được hỗ trợ bán, cho thuê hoặc thuê mua 01 căn hộ chung cư trong quỹ căn hộ phục vụ tái định cư của dự án.

12. Hỗ trợ đối với trường hợp trong phạm vi thu hồi đất có nhà nhiều hộ, nhiều tầng, căn hộ chung cư:

Chủ sở hữu nhà nhiều hộ, nhiều tầng, căn hộ chung cư được hỗ trợ thêm để bằng 100% giá trị cụ thể của căn hộ tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu quyết định.

13. Hỗ trợ thêm suất tái định cư:

Đối với trường hợp hộ gia đình đủ điều kiện tái định cư, không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 111 Luật Đất đai năm 2024 mà tại thời điểm trước khi ban hành thông báo thu hồi đất có từ 07 nhân khẩu trở lên (sinh sống ổn định, lâu dài và đã đăng ký thường trú) tại nhà, đất thu hồi thì căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, ngoài suất tái định cư theo quy định còn được xem xét bán thêm một (01) căn hộ trong quỹ nhà ở phục vụ tái định cư cho dự án theo giá tái định cư được duyệt.

14. Hỗ trợ đối với trường hợp tạm cư:

a) Đối tượng áp dụng:

a1) Trường hợp thu hồi đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người, đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người mà không có quỹ nhà tạm cư và chưa có quỹ nhà tái định cư để bố trí.

a2) Trường hợp người bị thu hồi một phần nhà ở nhưng phần cấu trúc còn lại ngoài ranh thu hồi đất được xác định không đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật nên phải xây dựng mới nhà ở, hoặc phải sửa chữa, cải tạo lại để ở trên phần diện tích đất còn lại ngoài ranh thu hồi đất của dự án.

b) Mức hỗ trợ tạm cư theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 21 Quy định này.

c) Thời gian hỗ trợ tạm cư:

c1) Đối với trường hợp thu hồi đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người, đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người mà không có quỹ nhà tạm cư và chưa có quỹ nhà tái định cư để bố trí: Thời gian hỗ trợ tạm cư được áp dụng kể từ khi có biên bản bàn giao mặt bằng đến khi ký nhận biên bản bàn giao căn hộ chung cư hoặc biên bản bàn giao nền đất tái định cư. Trường hợp được bố trí tái định cư bằng nền đất ở, trong thời gian chờ xây dựng nhà hoàn chỉnh, được hỗ trợ thêm 06 tháng tiền tạm cư kể từ ngày ký nhận biên bản nhận nền đất tái định cư.

c2) Trường hợp bị thu hồi một phần nhà ở nhưng phần cấu trúc còn lại ngoài ranh thu hồi đất được xác định không đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật nên phải xây dựng mới nhà ở, hoặc phải sửa chữa, cải tạo lại để ở trên phần diện tích đất còn lại ngoài ranh thu hồi đất của dự án:

Thời gian hỗ trợ tiền tạm cư là 06 tháng. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chưa thể tiến hành xây dựng lại nhà ở mới vì lý do thi công của dự án thì đơn vị thi công chịu trách nhiệm chi trả hỗ trợ tiền thuê nhà đối với thời gian từ ngày bàn giao mặt bằng đến ngày mà việc thi công không còn cản trở việc xây dựng nhà ở mới của hộ gia đình, cá nhân. Sau thời gian được hỗ trợ tiền thuê nhà của đơn vị thi công, hộ gia đình, cá nhân được tính thêm khoản hỗ trợ theo quy định tại Điểm này.

d) Phương thức thanh toán

d1) Trường hợp xác định được cụ thể thời gian bàn giao căn hộ chung cư hoặc nền đất tái định cư thì chi trả một lần cho các hộ tạm cư.

d2) Trường hợp chưa xác định được cụ thể thời gian bàn giao căn hộ chung cư hoặc nền đất ở tái định cư thì chi trả theo định kỳ 3 tháng hoặc 6 tháng một lần. Tùy theo tiến độ xây dựng khu tái định cư của dự án mà Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án xem xét chi trả tiền tạm cư cho người có đất thu hồi.

đ) Kinh phí hỗ trợ tạm cư theo quy định tại khoản 4 Điều 21 Quy định này.

15. Hỗ trợ đối với chi phí đầu tư vào đất còn lại của trường hợp có hồ sơ, chứng từ chứng minh:

Chi phí đầu tư vào đất còn lại của trường hợp có hồ sơ, chứng từ chứng minh sau khi đã xác định mà thấp hơn so với trường hợp không có hồ sơ, chứng từ chứng minh theo quy định tại Điều 12 Quy định này thì Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu hỗ trợ thêm cho bằng mức của trường hợp không có hồ sơ, chứng từ chứng minh.

16. Hỗ trợ đối với người có công với cách mạng, thân nhân của người có công với cách mạng khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở:

a) Người có công với cách mạng: 15.000.000 đồng/hộ;

b) Thân nhân của người có công với cách mạng bao gồm cha đẻ, mẹ đẻ, vợ hoặc chồng, con (con đẻ, con nuôi), người có công nuôi liệt sỹ: 10.000.000 đồng/hộ;

c) Trường hợp trong một hộ gia đình có nhiều đối tượng được hưởng hỗ trợ đối với người có công với cách mạng, thân nhân của người có công với cách mạng nêu trên thì chỉ tính một mức hỗ trợ của đối tượng có mức hỗ trợ cao nhất.

17. Hỗ trợ thêm 01 lần chi phí di chuyển với mức hỗ trợ theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Quy định này đối với trường hợp đủ điều kiện tái định cư nhưng được bố trí vào nhà ở tạm cư hoặc hỗ trợ tiền thuê nhà ở theo quy định.

18. Hỗ trợ đối với giếng nước khoan, giếng nước đào thủ công theo chi phí thực tế tại địa phương do Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án xác định.

19. Hỗ trợ thưởng cho các trường hợp bị hạn chế khả năng sử dụng đất (không thu hồi đất) chấp hành tháo dỡ công trình trong phạm vi 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 với mức hỗ trợ theo quy định tại khoản 2 Điều 14 Quy định này.

20. Hỗ trợ đối với phần diện tích thu hồi còn lại của thửa đất nhưng không được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 7 Điều 12 và khoản 9 Điều 13 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP.

Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu căn cứ vào tình hình thực tế tại địa

phương để quyết định biện pháp, mức hỗ trợ khác đối với từng dự án cụ thể; mức hỗ trợ bằng 60% mức bồi thường về đất của loại đất thu hồi.

21. Hỗ trợ đối với công trình hạ tầng kỹ thuật như sau:

a) Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật gắn liền với đất đang sử dụng thuộc phạm vi ranh dự án, khi Nhà nước thu hồi đất mà không đủ điều kiện bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật chuyên ngành, không đủ điều kiện bồi thường chi phí di chuyển công trình hạ tầng kỹ thuật: Hỗ trợ theo giá trị thiệt hại thực tế; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuê đơn vị tư vấn xác định giá trị thiệt hại thực tế để hỗ trợ nhưng không vượt quá 100% giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật chuyên ngành; chi phí thuê đơn vị tư vấn xác định giá trị thiệt hại thực tế được tính vào chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

b) Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật gắn liền với đất đang sử dụng nằm ngoài phạm vi ranh dự án nhưng bị ảnh hưởng do thiết kế, thi công dự án thì được hỗ trợ chi phí di dời, hoàn trả cho phần hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư xây dựng phục vụ giải phóng mặt bằng được xác định, thẩm định, phê duyệt theo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được duyệt: Hỗ trợ theo giá trị thiệt hại thực tế; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuê đơn vị tư vấn xác định giá trị thiệt hại thực tế để hỗ trợ nhưng không vượt quá 100% giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật chuyên ngành; chi phí thuê đơn vị tư vấn xác định giá trị thiệt hại thực tế được tính và chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Chương IV
TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 21. Bố trí tạm cư *(thực hiện khoản 7 Điều 111 Luật đất đai, khoản 4 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15)*

1. Hình thức hỗ trợ tạm cư

a) Bố trí tạm cư vào quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

b) Hỗ trợ tiền thuê nhà ở:

b1) Khu vực I, thuộc các phường: Sài Gòn, Tân Định, Bến Thành, Cầu Ông Lãnh, Bàn Cờ, Xuân Hòa, Nhiêu Lộc, Xóm Chiếu, Khánh Hội, Vĩnh Hội, Chợ Quán, An Đông, Chợ Lớn, Bình Tây, Bình Tiên, Bình Phú, Phú Lâm, Diên Hồng, Vườn Lài, Hòa Hưng, Minh Phụng, Bình Thới, Hòa Bình, Phú Thọ, Gia Định, Bình Thạnh, Bình Lợi Trung, Thạnh Mỹ Tây, Bình Quới, Đức Nhuận, Cầu Kiệu, Phú Nhuận:

Đối với hộ có từ 04 nhân khẩu trở xuống: 8.000.000 đồng/hộ/tháng;

Đối với hộ có từ 05 nhân khẩu trở lên: cộng thêm 2.000.000 đồng/người/tháng, nhưng tổng mức hỗ trợ không quá 24.000.000 đồng/hộ/tháng.

b2) Khu vực II, thuộc các phường: Tân Thuận, Phú Thuận, Tân Mỹ, Tân Hưng, Chánh Hưng, Phú Định, Bình Đông, Đông Hưng Thuận, Trung Mỹ Tây, Tân Thới Hiệp, Thới An, An Phú Đông, Tân Sơn Hòa, Tân Sơn Nhất, Tân Hòa, Bảy Hiền, Tân Bình, Tân Sơn, Tây Thạnh, Tân Sơn Nhì, Phú Thọ Hòa, Tân Phú, Phú Thạnh, An Lạc, Bình Tân, Tân Tạo, Bình Trị Đông, Bình Hưng Hòa, Hạnh Thông, An Nhơn, Gò Vấp, An Hội Đông, Thông Tây Hội, An Hội Tây, An Khánh, Bình Trưng, Cát Lái, Phước Long, Tăng Nhơn Phú, Long Bình, Long Phước, Long Trường, Hiệp Bình, Linh Xuân, Thủ Đức, Tam Bình, Thủ Dầu Một, Phú Lợi, Chánh Hiệp, Bình Dương, An Phú, Bình Hòa, Lái Thiêu, Thuận An, Thuận Giao, Đông Hòa, Dĩ An, Tân Đông Hiệp, Rạch Dừa, Tam Thắng, Vũng Tàu, Phước Thắng:

Đối với hộ có từ 04 nhân khẩu trở xuống: 7.000.000 đồng/hộ/tháng;

Đối với hộ có từ 05 nhân khẩu trở lên: cộng thêm 1.750.000 đồng/người/tháng, nhưng tổng mức hỗ trợ không quá 21.000.000 đồng/hộ/tháng.

b3) Khu vực III, thuộc các xã, phường: Vĩnh Lộc, Tân Vĩnh Lộc, Bình Lợi, Tân Nhựt, Bình Chánh, Hưng Long, Bình Hưng, Củ Chi, Tân An Hội, Thái Mỹ, An Nhơn Tây, Nhuận Đức, Phú Hòa Đông, Bình Mỹ, Đông Thạnh, Hóc Môn, Xuân Thới Sơn, Bà Điểm, Nhà Bè, Hiệp Phước, Cần Giờ, Thạnh An, Bình Khánh, An Thới Đông, Tân Hiệp, Tân Khánh, Tân Uyên, Bình Cơ, Vĩnh Tân, Chánh Phú Hòa, Phú An, Hòa Lợi, Bến Cát, Long Nguyên, Tây Nam, Thới Hòa, Bà Rịa, Tam Long, Long Hương, Tân Hải, Tân Phước; Tân Thành, Phú Mỹ:

Đối với hộ có từ 04 nhân khẩu trở xuống: 6.000.000 đồng/hộ/tháng;

Đối với hộ có từ 05 nhân khẩu trở lên: cộng thêm 1.500.000 đồng/người/tháng,

nhưng tổng mức hỗ trợ không quá 18.000.000 đồng/hộ/tháng.

b4) Khu vực IV, thuộc các xã: Bàu Bàng, Trừ Văn Thố, Thường Tân, Bắc Tân Uyên, Phước Hòa, Phú Giáo, Phước Thành, An Long, Thanh An, Dầu Tiếng, Long Hòa, Minh Thạnh, Ngãi Giao, Kim Long, Châu Đức, Xuân Sơn, Nghĩa Thành, Bình Giã, Đất Đỏ, Long Điền, Phước Hải, Long Hải, Hồ Tràm, Xuyên Mộc, Hòa Hiệp, Hòa Hội, Bình Châu, Bàu Lâm, Long Sơn, Châu Pha:

Đối với hộ có từ 04 nhân khẩu trở xuống: 5.000.000 đồng/hộ/tháng;

Đối với hộ có từ 05 nhân khẩu trở lên: cộng thêm 1.250.000 đồng/người/tháng, nhưng tổng mức hỗ trợ không quá 15.000.000 đồng/hộ/tháng.

Đặc khu Côn Đảo: bằng mức hỗ trợ của Khu vực IV nhân 1,8.

2. Thời gian hỗ trợ tạm cư:

a) Thời gian hỗ trợ tạm cư được áp dụng kể từ khi có biên bản bàn giao mặt bằng đến khi ký nhận biên bản bàn giao căn hộ chung cư hoặc biên bản bàn giao nền đất tái định cư.

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

3. Phương thức thanh toán:

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

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

4. Kinh phí tạm cư hỗ trợ tạm cư được trích từ nguồn kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án.

Điều 22. Suất tái định cư tối thiểu *(thực hiện khoản 10 Điều 111 Luật Đất đai và điểm c khoản 1 Điều 24 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ)*

Trường hợp người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở và được bồi thường

bằng giao đất ở hoặc nhà ở tái định cư nhưng tiền bồi thường về đất ở không đủ so với giá trị của một suất tái định cư tối thiểu thì được Nhà nước hỗ trợ tiền đủ để được giao một suất tái định cư tối thiểu, cụ thể như sau:

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

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

3. Trường hợp suất tái định cư tối thiểu quy định bằng nhà ở thì diện tích nhà ở tái định cư bằng 30m^2 (căn hộ chung cư).

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

5. Trường hợp dự án được cân đối, bố trí tái định cư tại nhiều khu tái định cư khác nhau

a) Đối với dự án được cân đối, bố trí quỹ nền đất, căn hộ chung cư phục vụ tái định cư trên cùng địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi thu hồi đất:

Trường hợp dự án chỉ có nền đất để bố trí tái định cư: Giá trị suất tái định cư tối thiểu bằng tiền được xác định theo giá tái định cư nền đất thấp nhất nhân (giá/1m²) (x) diện tích tối thiểu được phép tách thửa tại địa phương nơi bố trí tái định cư.

Trường hợp dự án có nền đất, căn hộ chung cư để bố trí tái định cư: Giá trị một suất tái định cư tối thiểu bằng tiền được xác định theo giá tái định cư căn hộ chung cư thấp nhất(giá/1m²) nhân (x) 30m².

b) Đối với dự án được bố trí quỹ nền đất, căn hộ chung cư phục vụ tái định cư ngoài địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất thu hồi:

Giao Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án rà soát các khu tái định cư được cân đối, bố trí cho dự án để báo cáo, đề xuất Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã (nơi có quỹ nền đất, căn hộ chung cư phục vụ tái định cư) xem xét, xác định khu tái định cư có điều kiện tương đương làm cơ sở xác định giá trị một suất tái định cư tối thiểu bằng tiền.

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

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài đủ điều kiện được hỗ trợ tái định cư theo quy định tại khoản 8 Điều 111 của Luật Đất đai mà có nhu cầu tự lo chỗ ở (không nhận đất ở, nhà ở, tiền theo quy định tại Điều 22 Quy định này) thì ngoài việc được bồi thường, hỗ trợ về đất bằng tiền còn được nhận tiền hỗ trợ để tự lo chỗ ở với mức bằng 5% giá trị bồi thường, hỗ trợ về đất ở.

Chương V
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 24. Chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư *(thực hiện khoản 8 Điều 27 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ)*

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

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

Điều 25. Xử lý chuyển tiếp

1. Đối với dự án còn một phần diện tích đất chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì áp dụng quy định của Luật Đất đai, Nghị quyết số 254/2025/QH15, các Nghị định hướng dẫn thi hành và Quyết định này để thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với phần diện tích đất chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Đối với các trường hợp đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận chính sách hỗ trợ khác mà không trái với quy định của Luật Đất đai, các Nghị định hướng dẫn thi

hành và Quyết định này thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo chính sách hỗ trợ khác đã được chấp thuận.

3. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc các dự án đang triển khai công tác bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật đất đai năm 2013 đến trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa có quyết định phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì tiếp tục thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ theo chính sách tại Quy định này.

Điều 26. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu căn cứ thẩm quyền phân cấp, ủy quyền tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP của Chính phủ và quy định của Luật Đất đai, Nghị quyết số 254/2025/QH15, Nghị định số 88/2024/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP, Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ, quy định tại Quyết định này và các văn bản hướng dẫn, điều chỉnh, bổ sung có liên quan để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định.

2. Giao các Sở, ngành chủ động giải quyết theo chức năng, nhiệm vụ được giao đối với các vướng mắc do Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu báo cáo, đề xuất. Trường hợp vượt thẩm quyền hoặc sau khi đã có ý kiến hướng dẫn của Sở, ngành mà vẫn còn khó khăn, vướng mắc thì báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định.

3. Trong quá trình thực hiện Quy định này, nếu phát sinh những nội dung không phù hợp với tình hình thực tiễn tại địa phương thì Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu và các chủ đầu tư kịp thời báo cáo, đề xuất gửi các Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, tham mưu trình Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét sửa đổi, bổ sung Quy định này cho phù hợp./.