

ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG XÓM CHIẾU
**HỘI ĐỒNG BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ,
TÁI ĐỊNH CƯ DỰ ÁN**

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

Số:/PA-HĐBT

Xóm Chiếu, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

PHƯƠNG ÁN

**Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất
thực hiện dự án Công viên văn hóa Bến Nhà Rồng – Khánh Hội và Cây xanh
công cộng Bến Bạch Đằng, phường Xóm Chiếu**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật số 43/2024/QH15 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 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 1685/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của Thành phố Hồ Chí Minh năm 2025;

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 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

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 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 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 291/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử

dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 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 Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 87/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Nghị quyết số 79/NQ-HĐND ngày 19 tháng 6 năm 2026 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Công viên văn hóa Bến Nhà Rồng – Khánh Hội và Cây xanh công cộng Bến Bạch Đằng theo phương thức đối tác công tư (Hợp đồng BT).

Căn cứ Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới trên địa bàn Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về hạn mức giao đất ở cho cá nhân trên địa bàn Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 05 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về hạn mức công nhận đất ở cho cá nhân trên địa bàn Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh 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 Quyết định số 41/2026/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phân cấp cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện đối với các nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 3819/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án Công viên văn hóa Bến Nhà Rồng - Khánh Hội và cây xanh công cộng Bến Bạch Đằng theo phương thức đối tác công tư loại Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao (BT)

Căn cứ Quyết định số 44/2026/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 45/2026/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 4490/QĐ-UBND ngày 20 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy chế phối hợp thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất và cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 60/2026/QĐ-UBND ngày 05 tháng 8 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành đơn giá bồi thường cây trồng, vật nuôi trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 67/2026/QĐ-UBND ngày 28 tháng 8 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Kế hoạch số 179/KH-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Xóm Chiếu về thu hồi đất để thực hiện dự án Công viên văn hóa Bến Nhà Rồng – Khánh Hội và Cây xanh công cộng Bến Bạch Đằng, phường Xóm Chiếu;

Căn cứ Quyết định số 335/QĐ-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Xóm Chiếu về thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án Công viên văn hóa Bến Nhà Rồng – Khánh Hội và Cây xanh công cộng Bến Bạch Đằng, phường Xóm Chiếu;

Căn cứ Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Xóm Chiếu ban hành Quy định về biện pháp, mức hỗ trợ khác để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất đối với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Công viên văn hóa Bến Nhà Rồng – Khánh Hội và Cây xanh công cộng Bến Bạch Đằng trên địa bàn phường Xóm Chiếu;

Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án lập Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Công viên văn hóa Bến Nhà Rồng – Khánh Hội và Cây xanh công cộng Bến Bạch Đằng, cụ thể như sau:

PHẦN A

TÓM TẮT DỰ ÁN, QUY MÔ VÀ VỊ TRÍ HIỆN TRẠNG

1. Tên dự án: Công viên văn hóa Bến Nhà Rồng - Khánh Hội và cây xanh công cộng Bến Bạch Đằng theo phương thức đối tác công tư (PPP) loại Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao (BT).

2. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Dịch vụ du lịch Bến Nhà Rồng.

3. Nguồn vốn đầu tư:

4. Mục tiêu, nhiệm vụ đầu tư:

- Xây dựng đồng bộ và kết nối liên hoàn không gian văn hóa, kiến trúc, không gian công cộng dọc sông Sài Gòn, bao gồm khu vực Bến Nhà Rồng –

Khánh Hội và Bến Bạch Đằng, qua đó giúp tăng mảng xanh, không gian công cộng cho đô thị, cải thiện đời sống vật chất và tinh thần cho người dân thành phố.

- Bảo tồn và phát huy giá trị văn hóa, lịch sử của khu vực Cảng Nhà Rồng, Bảo tàng Hồ Chí Minh, góp phần quảng bá hình ảnh đất nước và con người Việt Nam.

- Xây dựng khu vực ven sông Sài Gòn thành một biểu tượng du lịch của Châu Á, góp phần phát triển du lịch của Thành phố.

5. Địa điểm, vị trí thu hồi đất:

- Địa điểm: phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Vị trí, ranh giới khu đất: Bản đồ hiện trạng vị trí số 03/2026/HĐ/BNR-PV ngày 27 tháng 7 năm 2026 do Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Thương mại Dịch vụ Phú Vinh lập, được Sở Nông nghiệp và Môi trường duyệt số 307/2026/SNNMT-BĐVT ngày 30 tháng 7 năm 2026.

6. Quy mô thu hồi đất:

- Tổng diện tích đất thu hồi dự kiến: 49,36 ha.

- Tổng số trường hợp ảnh hưởng trong dự án: khoảng 171 trường hợp, (bao gồm 147 hộ gia đình, cá nhân và 24 tổ chức).

- Bố trí tái định cư: dự kiến 147 trường hợp đủ điều kiện bố trí tái định cư.

7. Việc lập phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của từng trường hợp: Căn cứ theo biên bản kiểm đếm, bản vẽ hiện trạng vị trí, giấy xác nhận pháp lý, nguồn gốc đất, thời điểm tạo lập nhà, vật kiến trúc, các tài liệu pháp lý có liên quan của Ủy ban nhân dân phường Xóm Chiếu và nội dung quy định tại Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án; hướng dẫn của các sở, ngành và Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

PHẦN B

NHỮNG NỘI DUNG QUY ĐỊNH CHỦ YẾU

MỤC I

BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VỀ ĐẤT

1. Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (Thực hiện theo Điều 91 Luật Đất đai năm 2024)

1.1. 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, kịp 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.

1.2. 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 Chủ tịch

Ủy ban nhân dân phường Xóm Chiêu quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Điều kiện được bồi thường về đất (Thực hiện theo Điều 95 Luật Đất đai năm 2024; Điều 5 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP):

2.1. 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 Đất đai và đất đó không có tranh chấp, được Ủy ban nhân dân cấp phường 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 Đất đai.

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.

2.2. Các trường hợp quy định tại điểm 2.1 khoản 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 Đất đai.

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.

2.3. Các trường hợp khác được bồi thường về đất và điều kiện được bồi thường về đất:

a) 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.

b) 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, thuộc các trường hợp được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 139 của Luật Đất đai.

c) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm được giao hoặc sử dụng đất do mua, nhận thanh lý, hóa giá, phân phối nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất không đúng quy định của pháp luật nhưng đã sử dụng đất ổn định trước ngày 01 tháng 7 năm 2014. Đối với trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất.

d) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà loại đất xác định trên giấy tờ đã cấp khác với phân loại đất theo quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai hoặc khác với hiện trạng sử dụng đất thì bồi thường theo loại đất sau khi được xác định lại theo quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật Đất đai.

đ) Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp mà đất đó đã sử dụng ổn định trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp không được bồi thường về đất (Thực hiện theo Điều 101 Luật Đất đai năm 2024):

Nhà nước thu hồi đất không bồi thường về đất trong các trường hợp sau:

3.1. Các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 107 của Luật Đất đai.

3.2. Đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý quy định tại Điều 217 của Luật Đất đai.

3.3. Đất thu hồi trong các trường hợp quy định tại Điều 81, khoản 1 và khoản 2 Điều 82 của Luật Đất đai.

3.4. Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 96 của Luật Đất đai.

4. Giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ và chi trả tiền:

4.1. Đơn giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ:

STT	Vị trí định giá	Đơn giá quyền sử dụng đất theo Nghị quyết số 87/2025/NQ-HĐND ngày 26/12/2025 (đồng/m ²)	Đơn giá quyền sử dụng đất để tính tiền bồi thường, hỗ trợ trong Dự án (đồng/m ²)
A	Đất ở		
I	Đường Nguyễn Tất Thành (đoạn từ Cầu Khánh Hội đến Lê Văn Linh)		
1	Đất ở, vị trí 1, đường Nguyễn Tất Thành (đoạn từ Cầu Khánh Hội đến Lê Văn Linh), phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	246.900.000	328.978.000
2	Đất ở, vị trí 1, tiếp giáp một mặt tiền đường và mặt hẻm, đường Nguyễn Tất Thành (đoạn từ Cầu Khánh Hội đến Lê Văn Linh), phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	246.900.000	338.515.000
3	Đất ở, vị trí 3, hẻm rộng từ 3m đến dưới 5m, có độ sâu tính từ mép trong của đường (lòng đường, lề đường, vỉa hè) của mặt tiền đường dưới 100m so với mặt tiền đường, đường Nguyễn Tất Thành (đoạn từ Cầu Khánh Hội đến Lê Văn Linh), phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	98.760.000	186.727.000
4	Đất ở, vị trí 4, hẻm rộng dưới 3m, có độ sâu tính từ mép trong của đường (lòng đường, lề đường, vỉa hè) của mặt tiền đường dưới 100m so với mặt tiền đường, đường Nguyễn Tất Thành (đoạn từ Cầu Khánh Hội đến Lê Văn Linh), phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	79.008.000	154.663.000

II	Đường Nguyễn Tất Thành (đoạn từ Lê Văn Linh đến Xóm Chiếu)		
5	Đất ở, vị trí 1, đường Nguyễn Tất Thành (đoạn từ Lê Văn Linh đến Xóm Chiếu), phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	203.900.000	300.187.000
6	Đất ở, vị trí 1, tiếp giáp một mặt tiền đường và mặt hẻm, đường Nguyễn Tất Thành (đoạn từ Lê Văn Linh đến Xóm Chiếu), phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	203.900.000	310.434.000
7	Đất ở, vị trí 3, hẻm rộng từ 3m đến dưới 5m, có độ sâu tính từ mép trong của đường (lòng đường, lề đường, vỉa hè) của mặt tiền đường dưới 100m so với mặt tiền đường, đường Nguyễn Tất Thành (đoạn từ Lê Văn Linh đến Xóm Chiếu), phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	81.560.000	164.444.000
8	Đất ở, vị trí 4, hẻm rộng dưới 3m, có độ sâu tính từ mép trong của đường (lòng đường, lề đường, vỉa hè) của mặt tiền đường dưới 100m so với mặt tiền đường, đường Nguyễn Tất Thành (đoạn từ Lê Văn Linh đến Xóm Chiếu), phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	65.248.000	141.692.000
9	Đất ở, vị trí 4, hẻm rộng dưới 3m, có độ sâu tính từ mép trong của đường (lòng đường, lề đường, vỉa hè) của mặt tiền đường từ 100m trở lên so với mặt tiền đường, đường Nguyễn Tất Thành (đoạn từ Lê Văn Linh đến Xóm Chiếu), phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	58.723.200	128.385.000
III	Đường Hoàng Diệu (đoạn từ Sát Căng Sỏi Gòn đến Nguyễn Tất Thành)		
10	Đất ở, vị trí 1, đường Hoàng Diệu (đoạn từ Sát Căng Sỏi Gòn đến Nguyễn Tất Thành), phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	171.700.000	254.459.000
11	Đất ở, vị trí 1, tiếp giáp một mặt tiền đường và mặt hẻm, đường Hoàng Diệu (đoạn từ Sát Căng Sỏi Gòn đến Nguyễn Tất Thành), phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	171.700.000	264.794.000

	Chí Minh		
12	Đất ở, vị trí 2, hẻm rộng từ 5m trở lên, có độ sâu tính từ mép trong của đường (lòng đường, lề đường, vỉa hè) của mặt tiền đường dưới 100m so với mặt tiền đường, đường Hoàng Diệu (đoạn từ Sát Căng Sỏi Gòn đến Nguyễn Tất Thành), phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	85.850.000	178.681.000
13	Đất ở, vị trí 3, hẻm rộng từ 3m đến dưới 5m, có độ sâu tính từ mép trong của đường (lòng đường, lề đường, vỉa hè) của mặt tiền đường dưới 100m so với mặt tiền đường, đường Hoàng Diệu (đoạn từ Sát Căng Sỏi Gòn đến Nguyễn Tất Thành), phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	68.680.000	141.535.000
14	Đất ở, vị trí 4, hẻm rộng dưới 3m, có độ sâu tính từ mép trong của đường (lòng đường, lề đường, vỉa hè) của mặt tiền đường dưới 100m so với mặt tiền đường, đường Hoàng Diệu (đoạn từ Sát Căng Sỏi Gòn đến Nguyễn Tất Thành), phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	54.944.000	120.857.000
B	Đất thương mại dịch vụ		
I	Đường Nguyễn Tất Thành (đoạn từ Lê Văn Linh đến Xóm Chiếu)		
15	Đất thương mại dịch vụ, vị trí 1, đường Nguyễn Tất Thành (đoạn từ Lê Văn Linh đến Xóm Chiếu), phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	142.700.000	208.465.000
C	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại dịch vụ		
I	Đường Nguyễn Tất Thành (đoạn từ Cầu Khánh Hội đến Lê Văn Linh)		
16	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại dịch vụ, vị trí 1, đường Nguyễn Tất Thành (đoạn từ Cầu Khánh Hội đến Lê Văn Linh), phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	148.100.000	203.455.000

II	Đường Nguyễn Tất Thành (đoạn từ Lê Văn Linh đến Xóm Chiếu)		
17	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại dịch vụ, vị trí 1, đường Nguyễn Tất Thành (đoạn từ Lê Văn Linh đến Xóm Chiếu), phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	122.300.000	170.544.000
III	Đường Nguyễn Tất Thành (đoạn từ Xóm Chiếu đến cầu Tân Thuận)		
18	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại dịch vụ, vị trí 1, đường Nguyễn Tất Thành (đoạn từ Xóm Chiếu đến cầu Tân Thuận), phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	110.100.000	153.322.000
IV	Đường Hoàng Diệu (đoạn từ sát Cảng Sài Gòn đến Nguyễn Tất Thành)		
19	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại dịch vụ, vị trí 1, đường Hoàng Diệu (đoạn từ sát Cảng Sài Gòn đến Nguyễn Tất Thành), phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	103.000.000	149.165.000
V	Đường Ngô Văn Sở		
20	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại dịch vụ, vị trí 1, đường Ngô Văn Sở, phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	96.100.000	135.613.000
VI	Đường Trương Đình Hối		
21	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại dịch vụ, vị trí 1, đường Trương Đình Hối, phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	89.800.000	123.654.000
C	Đất tôn giáo, tín ngưỡng		
22	Đất tôn giáo, tín ngưỡng, vị trí 3, hẻm rộng từ 3m đến dưới 5m, có độ sâu tính từ mép trong của đường (lòng đường, lề đường, vỉa hè) của mặt tiền đường dưới 100m so với mặt tiền đường, đường Nguyễn Tất Thành (đoạn từ Lê Văn Linh đến Xóm Chiếu), phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh	48.936.000	104.699.000

Giá đất để tính trừ nghĩa vụ tài chính đối với các hộ gia đình và cá nhân chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính được áp dụng theo đơn giá đất quy định tại Nghị quyết số 87/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 45/2026/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ; Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất.

4.2. Chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư *(Thực hiện theo khoản 3 Điều 94 Luật Đất đai năm 2024; Điều 25 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP):*

a) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có hiệu lực thi hành, cơ quan, đơn vị, tổ chức thực hiện bồi thường phải chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản.

b) Trường hợp cơ quan, đơn vị, tổ chức thực hiện bồi thường chậm chi trả thì khi thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản, ngoài tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản còn được thanh toán thêm một khoản tiền bằng mức tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế tính trên số tiền chậm trả và thời gian chậm trả.

c) Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc trường hợp đất thu hồi, tài sản đang có tranh chấp thì tiền bồi thường, hỗ trợ được gửi vào tài khoản tiền gửi của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mở tại ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ cổ phần chi phối theo lãi suất không kỳ hạn. Tiền lãi từ khoản tiền bồi thường, hỗ trợ được trả cho người có quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản được bồi thường, hỗ trợ.

d) Người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường để hoàn trả ngân sách nhà nước. Việc trừ khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai vào số tiền được bồi thường được thực hiện theo quy định sau đây:

- Khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp cho Nhà nước và tiền chậm nộp (nếu có) nhưng đến thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vẫn chưa nộp.

- Số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính quy định tại tiết này được xác định theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Trường hợp số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đến thời điểm có

quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lớn hơn số tiền được bồi thường thì hộ gia đình, cá nhân tiếp tục được ghi nợ số tiền chênh lệch đó; nếu hộ gia đình, cá nhân được bố trí tái định cư thì sau khi trừ số tiền bồi thường vào số tiền để được giao đất ở, mua nhà ở tại nơi tái định cư mà số tiền còn lại nhỏ hơn số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì hộ gia đình, cá nhân tiếp tục được ghi nợ số tiền chênh lệch đó.

- Tiền được bồi thường để trừ vào số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính gồm tiền được bồi thường về đất, tiền được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có). Không trừ các khoản tiền được bồi thường chi phí di chuyển, bồi thường thiệt hại về tài sản, bồi thường do ngừng sản xuất kinh doanh và các khoản tiền được hỗ trợ vào khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai.

đ) Đối với trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới hoặc giao đất ở, nhà ở tái định cư hoặc nhà ở tái định cư, nếu có chênh lệch về giá trị thì phần chênh lệch đó được thanh toán bằng tiền theo quy định sau:

- Trường hợp tiền bồi thường về đất lớn hơn tiền đất ở, nhà ở hoặc tiền nhà ở tại khu tái định cư thì người tái định cư được nhận phần chênh lệch đó.

- Trường hợp tiền bồi thường về đất nhỏ hơn tiền đất ở, nhà ở hoặc tiền nhà ở tái định cư thì người được bố trí tái định cư phải nộp phần chênh lệch, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 24 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

e) Trường hợp đất thu hồi, tài sản đang có tranh chấp mà chưa giải quyết xong thì tiền bồi thường, hỗ trợ được gửi vào tài khoản tiền gửi của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mở tại ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ cổ phần chi phối theo lãi suất không kỳ hạn, sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết xong thì trả cho người có quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản.

5. Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại 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 107 Luật Đất đai năm 2024; Điều 17 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP; khoản 3 Điều 2 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP; khoản 12 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Xóm Chiếu).

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 ban hành kèm theo Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì được hỗ trợ thêm cho bằng mức của trường hợp không có hồ sơ, chứng từ chứng minh.

6. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở (Thực hiện theo Điều 98, Điều 111 Luật Đất đai năm 2024; Điều 11 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP; khoản 10 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Xóm Chiếu)

6.1. Hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế đang sử dụng đất ở, đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 2 Mục này thì được bồi thường bằng đất ở hoặc bằng nhà ở hoặc bằng tiền.

6.2. Tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 2 Mục này thì được bồi thường bằng tiền.

6.3. Hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất ở, đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất ở đủ điều kiện được bồi thường về đất thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại của thửa đất sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định tại Điều 4 Quyết định số 67/2026/QĐ-UBND ngày 28 tháng 8 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mà hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn phường Xóm Chiếu thì được bồi thường bằng đất ở hoặc bằng nhà ở tái định cư.

b) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại của thửa đất sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định tại Điều 4 Quyết định số 67/2026/QĐ-UBND ngày 28 tháng 8 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mà hộ gia đình, cá nhân còn đất ở, nhà ở khác trên địa bàn phường Xóm Chiếu thì được bồi thường bằng tiền hoặc bằng đất ở hoặc bằng nhà ở tái định cư nếu địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở.

6.4. 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:

- Nếu dự án có quỹ căn hộ chung cư để bố trí tái định cư: bán cho mỗi hộ một (01) căn hộ trong quỹ căn hộ phục vụ tái định cư của dự án.

- Nếu dự án chỉ tái định cư bằng nền đất: 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.

6.5. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác trên địa bàn phường Xóm Chiếu thì được Nhà nước bán nhà ở. Giá bán nhà ở tái định cư áp dụng theo quy định.

6.6. 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.

7. Bồi thường về đất đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất (Thực hiện theo Điều 8 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP):

7.1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại tiết a, điểm 2.3, khoản 2 Mục này thì việc bồi thường về đất thực hiện theo quy định như sau:

a) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống mà diện tích thu hồi của thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật Đất đai thì được bồi thường bằng hạn mức công nhận đất ở.

Đối với diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn diện tích đất ở được công nhận quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất ở theo diện tích đất thực tế xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó sau khi đã trừ tiền sử dụng đất phải nộp như khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất vượt hạn mức tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

b) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất ở đối với toàn bộ diện tích đất thu hồi.

c) Trường hợp thu hồi diện tích đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì bồi thường theo diện tích thực tế đã sử dụng bị thu hồi; loại đất tính bồi thường được áp dụng như đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài.

d) Đối với phần diện tích đất còn lại của thửa đất không được bồi thường đất ở và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại tiết a và tiết c điểm này thì được bồi thường theo loại đất nông nghiệp.

7.2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại tiết a, điểm 2.3, khoản 2 Mục này thì việc bồi thường về đất thực hiện theo quy định như sau:

a) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất có nhà ở, nhà ở và

công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thu hồi của thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật Đất đai thì được bồi thường bằng hạn mức công nhận đất ở.

Đối với diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn diện tích đất ở được công nhận quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất ở theo diện tích đất thực tế xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó sau khi đã trừ tiền sử dụng đất phải nộp như khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất vượt hạn mức tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

b) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thu hồi của thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất ở đối với toàn bộ diện tích đất thu hồi.

c) Trường hợp thu hồi diện tích đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì bồi thường theo diện tích đất thực tế đã sử dụng bị thu hồi; loại đất tính bồi thường được áp dụng như đối với trường hợp đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài.

d) Đối với phần diện tích đất còn lại của thửa đất không được bồi thường đất ở và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại tiết a và tiết c điểm này thì được bồi thường theo loại đất nông nghiệp.

7.3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại tiết a, điểm 2.3, khoản 2 Mục này thì việc bồi thường về đất thực hiện theo quy định như sau:

a) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thu hồi của 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 Đất đai thì được bồi thường về đất ở bằng hạn mức giao đất ở.

Đối với 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 được bồi thường về đất ở đối với diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó sau khi đã trừ tiền sử dụng đất phải nộp như khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất vượt hạn mức tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

b) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thu hồi của thửa đất nhỏ hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất ở đối với toàn bộ diện tích đất thu hồi.

c) Trường hợp thu hồi diện tích đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì bồi thường theo diện tích thực tế đã sử dụng bị thu hồi; loại đất tính bồi thường được áp dụng như đối với trường hợp đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài.

8. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân *(Thực hiện theo Điều 99 Luật Đất đai năm 2024; Điều 13 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP)*

8.1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 2 Mục này thì được bồi thường bằng tiền theo thời hạn sử dụng đất còn lại đối với đất sử dụng có thời hạn.

8.2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 2 Mục này thì được bồi thường về đất.

8.3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại tiết a điểm 2.3 khoản 2 Mục này thì được bồi thường theo diện tích đã sử dụng bị thu hồi; loại đất tính bồi thường được áp dụng như đối với trường hợp đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài.

8.4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, có vi phạm pháp luật về đất đai nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại tiết b điểm 2.3 khoản 2 Mục này thì được bồi thường về đất theo diện tích đã sử dụng bị thu hồi; loại đất tính bồi thường được áp dụng như đối với trường hợp đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài.

8.5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở do được giao không đúng thẩm quyền hoặc sử dụng đất do mua, nhận thanh lý, hóa giá, phân phối nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất không đúng quy định trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành, nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại tiết c điểm 2.3 khoản 2 Mục này thì việc bồi thường về đất thực hiện theo quy định như sau:

a) Đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì được bồi thường về đất theo quy định tại tiết c điểm 7.2 khoản 7 Mục này.

b) Đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được bồi thường về đất theo quy định tại tiết c điểm 7.3 khoản 7 Mục này.

c) Trường hợp đất được giao từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày

Luật Đất đai có hiệu lực thi hành, có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất thì được bồi thường về đất theo quy định tại tiết c điểm 7.3 khoản 7 Mục này.

8.6. Việc bồi thường về đất đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thuộc đất sử dụng có thời hạn quy định tại điểm 8.1 khoản này được bồi thường bằng tiền theo quy định tại điểm 8.9 khoản này.

8.7. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được bồi thường về đất theo quy định tại điểm 8.2 khoản này thì việc bồi thường được thực hiện theo quy định tại điểm 8.6 khoản này.

8.8. Trường hợp người sử dụng đất được bồi thường về đất theo quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai thì thực hiện như sau:

Trường hợp được bồi thường bằng tiền thì việc xác định số tiền bồi thường thực hiện theo quy định tại điểm 8.9 khoản này.

8.9. Trường hợp người đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thuộc đất sử dụng có thời hạn mà được bồi thường bằng tiền theo quy định tại khoản này thì được xác định như sau:

$$T_{bt} = \frac{G \times S}{T_1} \times T_2$$

Trong đó:

T_{bt}: Số tiền được bồi thường;

G: Giá đất cụ thể tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

S: Diện tích đất thu hồi;

T₁: Thời hạn sử dụng đất;

T₂: Thời hạn sử dụng đất còn lại: bằng (=) thời hạn sử dụng đất trừ (-) thời hạn đã sử dụng đất tính đến thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

8.10. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất phi nông nghiệp khác có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài mà có đủ điều kiện được bồi thường theo quy định khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường theo loại đất thu hồi quy định tại khoản 4 Điều 171 của Luật Đất đai.

9. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (Thực hiện theo Điều 100 Luật Đất đai năm 2024)

9.1. Tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất nghĩa trang khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật Đất đai thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng; trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền.

9.2. Tổ chức kinh tế đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật Đất đai, tổ chức kinh tế quy định tại Điều 42 của Luật Đất đai sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất, khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất.

9.3. Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất phi nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, khi Nhà nước thu hồi đất nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất.

9.4. Cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng đất phi nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất.

10. Bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất (Thực hiện theo Điều 6 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP)

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất mà diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) hoặc giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai thì bồi thường về đất như sau:

10.1. Nếu diện tích đo đạc thực tế nhỏ hơn diện tích ghi trên Giấy chứng nhận hoặc giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai thì bồi thường về đất theo diện tích đo đạc thực tế theo quy định tại khoản 6 Điều 135 của Luật Đất đai.

Trường hợp đã hoàn thành việc đo đạc thực tế phục vụ cho việc thu hồi đất mà sau đó do thiên tai, sạt lở, sụt lún dẫn đến tại thời điểm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư diện tích của thửa đất đã đo đạc bị thay đổi thì sử dụng số liệu đã đo đạc để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

10.2. Trường hợp có sự chênh lệch diện tích đất mà số liệu đo đạc thực tế lớn hơn số liệu ghi trên Giấy chứng nhận hoặc giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì diện tích bồi thường được xác định theo số liệu đo đạc thực tế theo quy định tại khoản 6 Điều 135 của Luật Đất đai.

10.3. Trường hợp Giấy chứng nhận hoặc giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai mà vị trí, tọa độ không chính xác thì xem xét bồi thường theo đúng vị trí, tọa độ khi đo đạc thực tế.

11. Về bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích đất còn lại của thửa đất sau khi thu hồi của dự án *(Thực hiện theo Điều 91 Luật Đất đai năm 2024).*

11.1. Khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật Đất đai 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 Thành phố về diện tích tối thiểu tại khoản 2 Điều 220 của Luật Đất đai, nếu người sử dụng đất đồng ý thu hồi đất thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Xóm Chiếu 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.

11.2. 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.

12. 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 *(Thực hiện theo khoản 2 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Xóm Chiếu).*

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:

12.1. Điều kiện hỗ trợ:

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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;
- d) 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;
- e) 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.

12.2. Mức hỗ trợ:

- a) 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.
- b) 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 13 Mục này.

13. Hỗ trợ đối với trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất (*Thực hiện theo khoản 1 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Xóm Chiếu*)

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 và 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:

13.1. 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 phường xác nhận không tranh chấp, đang sử dụng ổn định:

Hiện trạng đang sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp (đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở):

- Trường hợp sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp trước ngày 15 tháng 10 năm 1993: Hỗ trợ bằng 100% giá đất cụ thể được duyệt 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 cụ thể được duyệt theo loại đất đang sử dụng nhưng phải trừ nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Điều 10 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

Diện tích hỗ trợ là diện tích đất thu hồi thực tế sử dụng cho mục đích phi nông nghiệp (gồm đất ở và đất phi nông nghiệp không phải là đất ở) nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố tại thời điểm thu hồi đất, phần diện tích vượt hạn mức (nếu có) được tính hỗ trợ theo tiết b điểm 13.1 khoản này.

13.2. 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 thuộc các trường hợp được xem xét 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.

Hiện trạng đang sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp (đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở):

- Trường hợp sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp trước ngày 15 tháng 10 năm 1993: Hỗ trợ bằng 70% giá đất cụ thể được duyệt 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 cụ thể được duyệt 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 cụ thể được duyệt của loại đất đang sử dụng.

- Trường hợp sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau: không được hỗ trợ.

Diện tích hỗ trợ là diện tích đất thu hồi thực tế sử dụng cho mục đích phi nông nghiệp (gồm đất ở và đất phi nông nghiệp không phải là đất ở) nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố tại thời điểm thu hồi đất, phần diện tích vượt hạn mức (nếu có) được tính hỗ trợ theo loại đất nông nghiệp.

13.3. 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 13.2 khoản này.

13.4. 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:

- 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.

Trường hợp đất có nguồn gốc do Nhà nước trực tiếp quản lý thì hỗ trợ theo điểm 13.2 khoản này.

14. Hỗ trợ đối với công trình hạ tầng kỹ thuật (Thực hiện khoản 16 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Xóm Chiếu)

14.1. 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.

14.2. 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, 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 vào chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

MỤC II

BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VỀ TÀI SẢN

1. Bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất *(Thực hiện theo Điều 102 Luật Đất đai năm 2024; Điều 14 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP; Điều 6 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND)*

1.1. 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.

1.2. Đối với nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất không thuộc trường hợp quy định tại điểm 1.1 khoản này, khi Nhà nước thu hồi đất mà bị tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần thì được bồi thường thiệt hại như sau:

a) Đối với nhà, công trình xây dựng bị 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 thì bồi thường bằng 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) Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị tháo dỡ hoặc phá dỡ không thuộc trường hợp quy định tại tiết a điểm này thì được bồi thường thiệt hại theo thực tế.

1.3. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội gắn liền với đất đang sử dụng không thuộc trường hợp quy định tại điểm 1.1 và điểm 1.2 khoản này thì mức bồi thường tính bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

1.4. Việc bồi thường đối với nhà, công trình xây dựng khác quy định tại tiết b điểm 1.2 khoản này được thực hiện theo quy định như sau:

a) Mức bồi thường nhà, công trình xây dựng bằng tổng giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại và khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng đó.

Giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại được xác định theo quy định tại tiết b điểm này.

b) Giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại được xác định theo công thức sau:

$$T_{gt} = G_1 - \frac{G_1}{T} \times T_1$$

Trong đó:

T_{gt}: Giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại.

G₁: 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.

T: Thời gian khấu hao áp dụng đối với nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại.

T₁: Thời gian mà nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại đã qua sử dụng.

- Trường hợp T_{gt} 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).

- Trường hợp T_{gt} 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) – T_{gt}.

c) Trường hợp nhà, công trình xây dựng khác bị tháo dỡ hoặc phá dỡ một phần nhưng vẫn tồn tại và sử dụng được phần còn lại thì bồi thường phần giá trị nhà, công trình xây dựng bị phá dỡ và chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của nhà, công trình xây dựng trước khi bị tháo dỡ hoặc phá dỡ.

1.5. Trường hợp nhà, công trình xây dựng khác, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tài sản khác là tài sản công thì sau khi tháo dỡ hoặc phá dỡ

nhà, công trình, tài sản quy định tại điểm 1.2, 1.3 khoản này nếu có vật tư, vật liệu, tài sản thu hồi còn sử dụng được thì xử lý bán.

2. Trường hợp không được bồi thường tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất *(Thực hiện theo Điều 105 Luật Đất đai năm 2024)*

2.1. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp thu hồi đất quy định tại các khoản 1, 2, 4, 5 và 8 Điều 81, điểm b và điểm c khoản 1 Điều 82 của Luật Đất đai.

2.2. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập trong thời hạn hiệu lực của thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai.

2.3. 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. Chủ sở hữu tài sản quy định tại khoản này được hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời.

2.4. Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình xây dựng khác mà chủ sở hữu công trình xác định không còn nhu cầu sử dụng trước thời điểm có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền.

3. Đơn giá xây dựng để tính bồi thường:

Đơn giá xây dựng để tính bồi thường, hỗ trợ được áp dụng theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025; Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành Bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố; Công văn số 303/SXD-KT&VLXD ngày 10 tháng 01 năm 2025 và Công văn số 2836/SXD-KTVLXD ngày 23 tháng 01 năm 2026 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn điều chỉnh, quy đổi về thời điểm, địa điểm tính toán đối với Bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

4. 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 *(Thực hiện theo Điều 7 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND; khoản 3 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Xóm Chiếu).*

4.1. 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:

- 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.

- 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 Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Xóm Chiếu 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 phường Xóm Chiếu 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.

4.2. 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.

5. Hỗ trợ đối với 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 *(Thực hiện theo khoản 4 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Xóm Chiếu)*

5.1. 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.

a) 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.

b) 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.

5.2. 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.

a) 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.

b) 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.

6. Hỗ trợ 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 *(Thực hiện theo khoản 7 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Xóm Chiếu).*

- 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.

7. Bồi thường chi phí di chuyển tài sản *(Thực hiện theo khoản 1, 2, 3 Điều 9 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND).*

7.1. 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.

7.2. 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 Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Xóm Chiếu 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 phường Xóm Chiếu 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 phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Xóm Chiếu 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 phường Xóm Chiếu 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.

7.3. Đối với nhà, công trình xây dựng không thuộc đối tượng quy định tại tiết a điểm 7.2 khoản 7 Mục 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.

8. Hỗ trợ đối với nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở thuộc 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 (Thực hiện theo khoản 5 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Xóm Chiếu)

8.1. 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 có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng.

8.2. 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 5 Mục này.

9. Hỗ trợ đối với nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở thuộc 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 (Thực hiện theo khoản 6 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Xóm Chiếu)

Phần diện tích chênh lệch tăng thêm được hỗ trợ theo khoản 5 Mục này.

10. Bồi thường tài sản khác (Thực hiện theo khoản 4 Điều 9 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND; khoản 15 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Xóm Chiếu)

- Trường hợp di chuyển điện thoại, đồng hồ điện, đồng hồ nước, 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.

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

11. Thời hạn bàn giao mặt bằng:

Người có đất thu hồi hoặc chủ sở hữu tài sản khi Nhà nước thu hồi đất của dự án phải bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong thời hạn ngày 30 ngày kể từ ngày nhận Quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Xóm Chiếu về phê duyệt Phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

MỤC III

BỒI THƯỜNG ĐỐI VỚI CÂY TRỒNG, VẬT NUÔI

Thực hiện theo Điều 103 Luật Đất đai năm 2024; khoản 2 Điều 2 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP; Điều 4 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND và Quyết định số 60/2026/QĐ-UBND ngày 05 tháng 8 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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 trồng:

Chủ sở hữu cây trồng được tự thu hồi cây trồng trước khi bàn giao lại đất cho Nhà nước.

Giá trị cây trồng, hoa màu các loại được tính theo Biểu giá cây trồng, hoa màu tại Quyết định số 60/2026/QĐ-UBND ngày 05 tháng 8 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

2. Đối với vật nuôi:

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 tại Quyết định số 60/2026/QĐ-UBND ngày 05 tháng 8 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

MỤC IV

BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ DO PHẢI DI DỜI MỜ MẢ

Thực hiện theo Điều 15 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP; Điều 10 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

MỤC V

CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ

1. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất (Thực hiện theo Điều 108 Luật Đất đai năm 2024):

Các khoản hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

1.1. Hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh.

1.2. Hỗ trợ đề tháo dỡ, phá dỡ, di dời theo quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai.

2. Hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh (Thực hiện theo Điều 20 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP; Điều 16 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND)

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

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

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

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

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

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.

2.4. 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.

2.5. 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.

3. 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 theo khoản 2 Điều 3 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND)

3.1. 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;

3.2. 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:

a) 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.

b) 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;

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

4. Thưởng đối với người có đất thu hồi bàn giao mặt bằng trước thời hạn quy định (Thực hiện theo Điều 14 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND)

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chấp hành 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 bằng tiền như sau:

4.1. 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.

4.2. 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 tiết a điểm 4.1 khoản này;

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân: tính bằng 50% mức quy định tại tiết b điểm 4.1 khoản này.

5. 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 (Thực hiện theo khoản 13 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Xóm Chiếu)

5.1. Người có công với cách mạng: 15.000.000 đồng/hộ.

5.2. 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.

5.3. 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.

6. Hỗ trợ chi phí di chuyển (Thực hiện theo khoản 14 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Xóm Chiếu)

Hỗ trợ thêm 01 lần chi phí di chuyển với mức hỗ trợ theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND đối với trường hợp đủ điều kiện tái định cư nhưng được bố trí vào nhà ở tạm hoặc hỗ trợ tiền thuê nhà ở theo quy định.

7. Hỗ trợ đối với trường hợp tạm cư (Thực hiện theo khoản 4 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15; Điều 21 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND; khoản 11 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Xóm Chiếu):

7.1. Đối tượng áp dụng:

Các trường hợp được bố trí tái định cư nhưng thu hồi đất trước khi bố trí tái định cư.

7.2. Mức hỗ trợ tạm cư theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 21 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể như sau:

Hỗ trợ tiền thuê nhà ở:

- Đối với hộ có từ 04 nhân khẩu trở xuống: 8.000.000 đ/hộ/tháng.

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

7.3. Thời gian hỗ trợ tạm cư:

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.

7.4. 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 chỉ 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 chỉ 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 chỉ trả tiền tạm cư cho người có đất thu hồi.

7.5. Kinh phí hỗ trợ tạm cư theo quy định tại khoản 4 Điều 21 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

MỤC VI TÁI ĐỊNH CƯ

1. Đối tượng, điều kiện bố trí tái định cư (Thực hiện theo Điều 111 Luật Đất đai; điểm a khoản 2 Điều 11 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP; khoản 6 Điều 2 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP):

1.1. Hộ gia đình, cá nhân có đất ở, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, đang sử dụng đất ở, đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại của thửa đất sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố, đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không còn đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn phường Xóm Chiếu thì được giải quyết tái định cư.

1.2. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác trong địa bàn phường Xóm Chiếu thì được giải quyết tái định cư.

2. Quỹ nhà đất bố trí tái định cư: Vị trí, diện tích và đơn giá sẽ được bổ sung vào Phương án sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Hỗ trợ bằng tiền tự lo chỗ ở mới (Thực hiện theo Điều 23 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND):

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

4. Ghi nợ tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư (Thực hiện theo Điều 26 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP; Điều 22 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; khoản 8 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP):

4.1. Đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 111 của Luật Đất đai là người được bố trí tái định cư mà tiền được bồi thường về đất nhỏ hơn tiền sử dụng đất phải nộp khi được giao đất tái định cư, nếu có nhu cầu ghi nợ tiền sử dụng đất và cam kết thực hiện bàn giao mặt bằng theo đúng tiến độ.

4.2. Giá đất để tính ghi nợ tiền sử dụng đất là giá đất được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Khi thanh toán nợ tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất trả nợ theo số tiền sử dụng đất được nợ ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4.3. Mức tiền sử dụng đất ghi nợ đối với hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 4.1 Điều này được xác định bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất phải nộp khi hộ gia đình, cá nhân được giao đất tái định cư trừ (-) giá trị được bồi thường về đất.

Trường hợp thuộc đối tượng được hỗ trợ tái định cư, nếu số tiền sử dụng đất phải nộp lớn hơn giá trị suất tái định cư tối thiểu thì được ghi nợ số tiền sử dụng đất lớn hơn phải nộp.

4.4. Hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất quy định tại khoản 4.1 Điều này phải nộp đủ tiền sử dụng đất còn nợ trước khi chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Đối với trường hợp thừa kế hoặc tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất thì người nhận thừa kế, nhận tặng cho được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận thuộc hộ nghèo, hộ cận nghèo thì tiếp tục được ghi nợ.

4.5. Về trình tự, thủ tục ghi nợ, thanh toán, xóa nợ tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất quy định tại khoản 4.1 Điều này thực hiện theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

MỤC VII

DỰ TOÁN CHI PHÍ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ

Tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ (A + B + C + D + E): **5.581.410.106.653 đồng** (Bằng chữ: Năm nghìn năm trăm tám mươi một tỷ, bốn trăm mười triệu, một trăm lẻ sáu nghìn, sáu trăm năm mươi ba đồng).

Đơn vị tính: đồng

A	Chi phí bồi thường, hỗ trợ, di dời hạ tầng kỹ thuật trong dự án	4.970.066.761.723
B	Chi phí tổ chức thực hiện công tác bồi thường (2% x A)	99.401.335.234
C	Chi phí tổ chức thực hiện công tác cưỡng chế kiểm đếm, cưỡng chế thu hồi đất (tạm tính 10% x B)	9.940.133.523
D	Chi phí hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc	4.995.200.000

	làm	
E	Dự phòng phí (10% x A)	497.006.676.172

*(**Ghi chú:** Bảng dự toán được tạm tính theo đơn giá nhà, đất hợp pháp, hợp lệ và các số liệu kiểm đếm, điều tra hiện trạng ban đầu về tài sản, cây trồng, vật nuôi... Do đó, giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sẽ thay đổi tùy theo tình trạng pháp lý nhà, đất đang sử dụng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân theo xác nhận của Ủy ban nhân dân phường, mức thiệt hại thực tế về tài sản, cây trồng, vật nuôi của từng trường hợp và quy định tại Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt).*

PHẦN C

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án tổ chức phổ biến, giải thích, hướng dẫn thực hiện cụ thể Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (sau khi được Ủy ban nhân dân phường Xóm Chiếu phê duyệt) đến người có đất thu hồi hoặc bị ảnh hưởng trong khu vực quy hoạch xây dựng công trình biết để thực hiện. Các trường hợp vướng mắc, phát sinh ngoài thẩm quyền giải quyết thì Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án tham mưu Ủy ban nhân dân phường kịp thời báo cáo, đề xuất cụ thể với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền là các sở chuyên ngành của Thành phố xem xét, hướng dẫn thực hiện. Trường hợp vượt thẩm quyền thì các sở chuyên ngành báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định.

2. Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc trường hợp đất thu hồi, tài sản đang có tranh chấp thì tiền bồi thường, hỗ trợ được gửi vào tài khoản tiền gửi của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mở tại ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ cổ phần chi phối theo lãi suất không kỳ hạn. Tiền lãi từ khoản tiền bồi thường, hỗ trợ được trả cho người có quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản được bồi thường, hỗ trợ.

Trong khi chờ giải quyết khiếu nại và tranh chấp thì người có đất thu hồi hoặc bị ảnh hưởng vẫn phải chấp hành di chuyển, giao đất hoặc bàn giao mặt bằng đúng kế hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định.

3. Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án có trách nhiệm thường xuyên quan tâm theo dõi, giúp đỡ, tạo điều kiện tốt nhất để các hộ bị ảnh hưởng bởi dự án sớm ổn định chỗ ở và cuộc sống nơi mới, nhất là việc học tập, hướng nghiệp, đào tạo, chuyển đổi ngành nghề và giải quyết việc làm cho các đối tượng có yêu cầu, các thủ tục giấy tờ khi chuyển đổi nơi ở, chuyển trường học./.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- TTUB: CT, PCT Phường;
- Thành viên HĐBT dự án;
- BBT-GPMB Thành phố;
- Lưu: VT, BBT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

PHÓ GIÁM ĐỐC BAN BỒI THƯỜNG GPMB