

PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ

Theo Luật Đất đai 2024 và Nghị Định 88/2024, khi Nhà nước thu hồi đất, thường đưa ra Phương án chung là "Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư". Trong Phương án chung này có 3 nội dung rất quan trọng ảnh hưởng trực tiếp đến người dân bị thu hồi đất, đó là: Bồi thường, Hỗ trợ, Tái định cư. Mỗi nội dung có cấu trúc và quyền lợi riêng biệt với các điều kiện, tiêu chuẩn và hình thức áp dụng khác nhau.

Do đó, chúng ta sẽ chia nhỏ Phương án chung này thành 3 Phương án riêng biệt (Phương án I - Bồi thường, Phương án II - Hỗ trợ, Phương án III - Tái định cư), nhưng vẫn đảm bảo tính liên kết chặt chẽ theo trình tự triển khai của từng Phương án. Giúp cho người dân dễ dàng theo dõi hồ sơ, nhằm hạn chế sai sót trong quá trình triển khai, để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người dân.

Dưới đây là cách phân tách chi tiết 3 Phương án.

I/ PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG (Bù đắp thiệt hại thực tế)

Căn cứ Điều 102, Điều 103, Điều 108, Điều 109 - Luật Đất đai 2024

Căn cứ Điều 3, Điều 9, Điều 12, Điều 14 - Nghị Định 88/2024

Hiểu đơn giản, bồi thường là việc Nhà nước trả lại giá trị tương đương cho những gì người dân bị thiệt hại do thu hồi đất.

1/ Bồi thường về đất:

a) Đất ở:

- + Vị trí đất
- + Diện tích đất
- + Loại đất:
 - Đất ở Nông thôn (ONT)
 - Đất ở Đô thị (ODT)
- + Nguồn gốc đất
- + Đơn giá áp dụng cho từng loại

b) Đất nông nghiệp:

- + Vị trí đất
- + Diện tích đất

+ Loại đất:

- Đất trồng Cây lâu năm (CLN)
- Đất trồng Cây hàng năm (CHN)
- Đất nuôi trồng thủy sản (NTS)
- Đất trồng lúa (LUA)

+ Nguồn gốc đất

+ Đơn giá áp dụng cho từng loại

2/ Bồi thường về tài sản gắn liền với đất:

a) Nhà ở

+ Bồi thường giá trị của Nhà theo thời điểm hiện tại

b) Công trình

+ Bồi thường giá trị của Công trình theo thời điểm hiện tại

c) Cây trồng, vật nuôi

+ Bồi thường theo giá trị thiệt hại thực tế

d) Bồi thường khác

+ Bồi thường chi phí di dời, cải tạo, san lấp...

II/ PHƯƠNG ÁN HỖ TRỢ (Trợ giúp để ổn định cuộc sống)

Căn cứ Điều 108, Điều 109 - Luật Đất đai 2024

Căn cứ Điều 3, Điều 12, Điều 19, Điều 21, Điều 22 - Nghị Định 88/2024

Hỗ trợ là khoản tiền hoặc chính sách nhằm giúp người dân nhanh chóng ổn định đời sống và sản xuất sau khi bị thu hồi đất, ngoài phần bồi thường tài sản như đã nêu ở trên.

1/ Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất: Tiền ăn, tiền sinh hoạt phí trong một khoảng thời gian nhất định.

2/ Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm: Áp dụng cho hộ gia đình trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Thường được hỗ trợ bằng tiền (bằng một số lần giá đất nông nghiệp cùng loại) hoặc hỗ trợ học nghề, tư vấn việc làm.

3/ Hỗ trợ tái định cư (đối với trường hợp tự lo chỗ ở): Người dân có đất ở bị thu hồi, đủ điều kiện tái định cư nhưng không nhận đất nền/nhà ở xã hội mà tự tìm chỗ ở mới thì được hỗ trợ bằng tiền.

4/ Hỗ trợ khác: Tiền thuê nhà tạm cư trong thời gian chờ xây nhà mới, hỗ trợ bàn giao mặt bằng, hỗ trợ di dời.

III/ PHƯƠNG ÁN TÁI ĐỊNH CƯ (Bố trí chỗ ở mới)

Căn cứ Điều 110, Điều 111 - Luật Đất đai 2024

Căn cứ Điều 3, Điều 9, Điều 19, Điều 23, Điều 24, Điều 26 - Nghị Định 88/2024

1/ Phương án này chỉ áp dụng: Khi người dân bị thu hồi hết đất ở hoặc phần đất ở còn lại không đủ điều kiện để ở, dẫn đến việc bị mất chỗ ở duy nhất.

2/ Điều kiện được bố trí tái định cư: Người dân phải bị thu hồi đất ở và không còn đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn xã/phường/thị trấn đó.

3/ Vị trí, diện tích, tiền sử dụng đất khi nhận đất tái định cư:

a) Vị trí

+ Chọn vị trí Tái định cư như thế nào?

b) Diện tích

+ Chọn diện tích Tái định cư như thế nào?

c) Tiền sử dụng đất

+ Khi nhận đất Tái định cư thì tiền sử dụng đất được tính như thế nào?

4/ Các hình thức tái định cư:

a) Bố trí đất nền để người dân tự xây nhà

+ Nghĩa vụ tài chính (Nếu có)

b) Bố trí nhà ở (chung cư hoặc nhà xây sẵn)

+ Nghĩa vụ tài chính (Nếu có)

5/ Suất tái định cư tối thiểu:

+ Trường hợp giá trị đất ở bị thu hồi nhỏ hơn giá trị một "Suất tái định cư tối thiểu" do Nhà nước quy định, thì Nhà nước sẽ xem xét hỗ trợ để người dân đủ điều kiện nhận đất/nhà tái định cư.