

Số /PA- HDBT

Tây Sơn, ngày tháng năm 2023

## **PHƯƠNG ÁN TỔNG THỂ**

### **Tái định cư do giải phóng mặt bằng xây dựng**

**Dự án: Xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông  
giai đoạn 2021 - 2025, đoạn qua địa bàn huyện Tây Sơn**

### **A. CĂN CỨ PHÁP LÝ XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính Phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 53/2022/QĐ-UBND ngày 19/8/2022 của UBND tỉnh Bình Định Về việc phân cấp lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đối với các dự án thành phần thuộc Dự án Xây dựng đường bộ cao tốc Bắc- Nam phía Đông, giai đoạn 2021-2025 đoạn qua địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 2722/QĐ-UBND ngày 23/8/2022 của UBND tỉnh Bình Định Về việc giao nhiệm vụ làm Chủ đầu tư tiểu dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư các Dự án thành phần đoạn Quảng Ngãi - Hoài Nhơn, Hoài Nhơn - Quy Nhơn và Quy Nhơn - Chí Thành thuộc dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021 - 2025, đoạn qua địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 2474/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 của UBND tỉnh Bình Định Về việc ủy quyền xác định, phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể để phục vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực

hiện các dự án thành phần thuộc Dự án xây dựng đường cao tốc Bắc - Nam phía Đông, giai đoạn 2021-2025 đoạn qua địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 04/2019/QĐ-UBND ngày 14/02/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc ban hành chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 21/2019/QĐ-UBND ngày 28/5/2019 của UBND tỉnh về việc sửa đổi bổ sung một số điều của quy định kèm theo Quyết định số 04/2019/QĐ-UBND ngày 14/02/2019 của UBND tỉnh về việc ban hành chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Định;

Căn cứ Văn bản số 747/UBND-KT ngày 16/02/2022 của UBND tỉnh Bình Định về việc thực hiện Nghị quyết số 18/NQ-CP ngày 11/2/2022 của Chính Phủ về chủ trương đầu tư Dự án: Xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021 - 2025;

Căn cứ Quyết định số 2186/QĐ-UBND ngày 16/6/2023 của UBND tỉnh Bình Định Về việc giao đất cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất huyện Tây Sơn để đầu tư xây dựng Khu tái định cư phục vụ dự án đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021 - 2025, đoạn qua địa bàn tỉnh, tại xã Bình Thuận, huyện Tây Sơn;

Căn cứ Quyết định số 2217/QĐ-UBND ngày 19/6/2023 của UBND tỉnh Bình Định Về việc giao đất cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất huyện Tây Sơn để đầu tư xây dựng Khu tái định cư phục vụ dự án Đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021 - 2025, đoạn qua địa bàn tỉnh, tại xã Tây Vinh, huyện Tây Sơn;

Căn cứ Quyết định số 4900/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 của Chủ tịch UBND huyện Về việc phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư Bình Thuận phục vụ dự án đường bộ Cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021 - 2025, đoạn qua địa bàn tỉnh Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 4945/QĐ-UBND ngày 31/10/2022 của Chủ tịch UBND huyện Về việc phê duyệt Đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư Tây Vinh (Bố trí 01 Trường Mầm non) phục vụ dự án đường bộ Cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021 - 2025, đoạn qua địa bàn tỉnh Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 3608/QĐ-UBND ngày 03/7/2023 của UBND huyện Tây Sơn về việc Phê duyệt giá đất cụ thể để thu tiền sử dụng đất tái định cư phục vụ bồi thường, hỗ trợ do giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án Xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam giai đoạn 2021 - 2025, đoạn qua địa bàn huyện Tây Sơn.

Thực hiện Kế hoạch số 213/KH-UBND ngày 19/9/2022 của UBND huyện về việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để bồi thường, giải phóng mặt bằng Dự án thành phần đoạn Hoài Nhơn - Quy Nhơn thuộc Dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021 - 2025, đoạn qua địa bàn huyện Tây Sơn;

## **B. NGUYỄN TẮC:**

### **I. Nguyên tắc Chung**

1. Hộ gia đình, cá nhân bị giải tỏa trắng diện tích đất ở đủ điều kiện bồi thường hoặc bị giải tỏa một phần diện tích đất ở đủ điều kiện bồi thường mà phần diện tích còn lại không đủ điều kiện để xây dựng lại nhà ở theo quy định của Nhà nước thì được xét giao đất tái định cư, theo quy định sau:

a) Diện tích đất ở bị thu hồi nhỏ hơn hạn mức giao đất ở thì được giao 01 lô đất tái định cư nhưng không vượt hạn mức giao đất ở.

b) Diện tích đất ở bị thu hồi bằng hạn mức giao đất ở đến dưới 1,5 lần hạn mức giao đất ở thì được giao 01 lô đất tái định cư nhưng không vượt diện tích đất ở bị thu hồi. Trường hợp khu tái định cư có quy hoạch các lô có diện tích nhỏ thì có thể xét giao 02 lô đất tái định cư nhưng tổng diện tích không vượt diện tích đất ở bị thu hồi.

c) Diện tích đất ở bị thu hồi bằng 1,5 lần hạn mức giao đất ở đến dưới 03 lần hạn mức giao đất ở thì được giao 02 lô đất tái định cư nhưng không vượt diện tích đất ở bị thu hồi.

d) Diện tích đất ở bị thu hồi từ 03 lần hạn mức giao đất ở trở lên thì được giao 03 lô đất tái định cư nhưng không vượt diện tích đất ở bị thu hồi.

2. Trường hợp trong hộ gia đình quy định tại Khoản 1 Điều này mà trong hộ có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng thực tế cùng chung sống trên một thửa đất ở bị thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một (01) thửa đất ở thu hồi thì Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư căn cứ vào quỹ đất ở tái định cư còn thừa sau khi đã bố trí tái định cư xong để xem xét thống nhất, trình UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giao thêm 01 lô đất tái định cư và thu tiền sử dụng đất theo giá đất ở thị trường.

Trường hợp hộ gia đình được giao đất ở tái định cư theo quy định tại các Điểm b, c, d Khoản 1 Điều này mà số lô đất tái định cư đã giao đủ để bố trí cho các cặp vợ chồng phát sinh trong hộ thì không xem xét giao thêm đất tái định cư theo quy định khoản này.

3. Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở thuộc trường hợp phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được Nhà nước xem xét bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất.

4. Diện tích giao đất ở cho mỗi lô đất tái định cư, vị trí giao đất ở cụ thể trong khu tái định cư theo quy định tại Khoản 1, 2, 3 Điều này do Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án xem xét, trình cấp có thẩm quyền quyết định phù hợp với quỹ đất tái định cư của dự án, thiết kế phân lô đất, mức độ diện tích đất ở bị thu hồi, vị trí thuận lợi của đất ở bị thu hồi của các hộ gia đình.

5. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở được bồi thường bằng tiền nên khi được giao đất ở tái định cư thì phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất ở cụ thể do UBND huyện quyết định.

Đối với phần diện tích đất ở được giao tái định cư mà vượt hơn so với diện tích đất ở đủ điều kiện bồi thường bị thu hồi thì thu tiền sử dụng đất theo giá đất ở thị trường do UBND huyện quyết định.

6. Đối tượng giao đất tái định cư là hộ gia đình thuộc diện gia đình chính sách, nếu chưa được Nhà nước giao đất, hóa giá nhà thuộc sở hữu nhà nước theo diện chính sách thì việc thu tiền sử dụng đất ở tái định cư được xem xét miễn, giảm theo chính sách của Nhà nước quy định về cải thiện nhà ở đối với người có công với Cách mạng; mức miễn, giảm tiền sử dụng đất do Sở Lao động - Thương binh và Xã hội xem xét, trình UBND tỉnh quyết định, nhưng tối đa không quá 100% giá trị của lô đất được giao. Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện chính sách này phải làm hồ sơ xét miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định.

## **II. Nguyên tắc cụ thể**

Xét về quỹ đất tái định cư và nhu cầu của hộ dân trong việc xin giao đất tái định cư, nhằm đáp ứng nhu cầu sử dụng đất và tạo điều kiện thuận lợi cho người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, xây dựng lại nhà ở để sớm ổn định cuộc sống. UBND huyện và Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng huyện thống nhất phương án để hộ dân tự lựa chọn đất tái định cư. Nhưng, phải thực hiện theo nguyên tắc sau:

1. Trường hợp có 02 hộ gia đình, cá nhân trở lên, có vị trí đất ở bị thu hồi và đủ điều kiện để được giao đất tái định cư như nhau mà có nhu cầu đăng ký, được giao sử dụng tại cùng một lô đất tái định cư thì thực hiện hình thức bốc thăm.

2. Trong trường hợp tại khu tái định cư không có lô đất có diện tích bằng diện tích đất thu hồi thì nhận lô đất có diện tích lớn hơn theo quy hoạch trong khoảng chênh lệch gần nhất, nếu hết thì được nhận lô có diện tích gần kề tiếp theo và nộp tiền sử dụng đất theo qui định.

3. Ưu tiên các thửa đất ở bị thu hồi nằm tại vị trí góc, thì được nhận lô tại vị trí góc theo thứ tự ưu tiên: Lô đất ở bị thu hồi nằm tại vị trí góc giáp với đường giao thông chính, thuận lợi, có lộ giới lớn hơn thì được lựa chọn trước để được giao lô đất tại vị trí thuận lợi hơn.

4. Trường hợp vị trí đất ở thu hồi, bồi thường có giá trị cao hơn mà tự nguyện đăng ký nhận đất tại vị trí đất tái định cư có giá trị thấp hơn, thì phần diện tích đất tái định cư chênh lệch vượt hơn so với diện tích đất ở bị thu hồi được tính theo giá đất tại vị trí lô đất có giá trị thấp hơn nhân (x) thêm hệ số 1,1 theo quy định và phải được xem xét, xác định cụ thể cho phù hợp.

5. Trường hợp vị trí đất ở bị thu hồi bồi thường có giá trị thấp, mà đăng ký nhận đất tái định cư tại vị trí lô đất có giá trị bằng hoặc cao hơn thì phần diện tích đất tái định cư vượt hơn so với diện tích đất ở bị thu hồi phải nộp tiền sử dụng đất theo giá trị của lô đất có giá trị cao hơn nhân (x) thêm hệ số 1,1 theo quy định và phải được xem xét, xác định cụ thể cho phù hợp.

6. Đối với trường hợp đủ điều kiện được xét giao thêm đất ở theo quy định tại điểm 2, điểm 3 mục I phần B của Phương án này phải nộp tiền sử dụng đất theo giá thị trường do UBND huyện quyết định theo ủy quyền.

7. Đối với hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất vườn ao trên cùng thửa đất có nhà ở còn lại sau khi thu hồi một phần và đất trồng cây hàng năm khác đã giao quyền sử dụng phù hợp với quy hoạch, được cấp có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất thì thực hiện thủ tục chuyển mục đích để xây dựng nhà ở (*tái định cư tại chỗ*) và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

### **III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

- Giao Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng huyện, đơn vị làm nhiệm vụ giải phóng mặt bằng phối hợp với các ngành có liên quan và UBND các xã: Tây Vinh, Bình Thuận và Tây An xây dựng Phương án tái định cư chi tiết để thực hiện giao đất tái định cư, thu tiền sử dụng đất theo quy định.

- Thời gian thực hiện: Năm 2023.

- Trong trường hợp có vướng mắc thì Hội đồng bồi thường, giải phóng mặt bằng huyện; đơn vị làm nhiệm vụ giải phóng mặt bằng kịp thời báo cáo UBND huyện (qua Phòng Tài nguyên và Môi trường) để xem xét, chỉ đạo.

- Giao UBND các xã: Tây Vinh, Bình Thuận và Tây An niêm yết công khai Phương án này tại UBND xã, trụ sở các thôn và trên phương tiện đài truyền thanh của xã.

- Văn phòng HĐND và UBND huyện công bố công khai Phương án này trên cổng thông tin điện tử huyện Tây Sơn (<https://tayson.binhdinhh.gov.vn>).

**TM. HỘI ĐỒNG BỒI THƯỜNG - GPMB  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**PGĐ. BAN QLDA ĐTXD & PTQĐ  
Nguyễn Tấn Thành**