

SỞ NÔNG NGHIỆP & PTNT
TỈNH LÂM ĐỒNG

ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC TRỌNG

TÀI LIỆU TUYÊN TRUYỀN

DỰ ÁN: XÂY DỰNG HỒ CHỨA NƯỚC TA HOẾT
HUYỆN ĐỨC TRỌNG



Lâm Đồng, tháng 10 năm 2024

MỤC LỤC TÀI LIỆU TUYÊN TRUYỀN DỰ ÁN XÂY DỰNG HỒ CHỨA NƯỚC TA HOẾT

Trang

PHẦN MỘT: CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ DỰ ÁN XÂY DỰNG HỒ CHỨA NƯỚC TA HOẾT, HUYỆN ĐỨC TRỌNG.....	3
I. Chủ trương đầu tư dự án hồ chứa nước Ta Hoét:	3
II. Sự cần thiết của việc thực hiện Dự án:	3
III. Dự án Hồ chứa nước Ta Hoét đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật; trình tự thủ tục pháp lý đảm bảo theo đúng các quy định hiện hành.	4
1. Các văn bản liên quan đến chủ trương dự án:.....	4
2. Về quy hoạch tỉnh; quy hoạch - kế hoạch sử dụng đất:	5
3. Các văn bản liên quan đến công tác chuyển đổi mục đích sử dụng đất:.....	5
PHẦN HAI: CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG ...	6
A. Thực hiện theo Luật đất đai 2013:.....	6
I. Cở sở pháp lý chung việc thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng:.....	6
II. Nguyên tắc và phương pháp tính toán bồi thường, hỗ trợ:.....	6
1. Về đất:	6
1.1. Đơn giá để tính toán bồi thường, hỗ trợ:	6
1.2. Nguyên tắc tính toán bồi thường, hỗ trợ:.....	8
2. Bồi thường tài sản trên đất:	9
2.1 Bồi thường về nhà và vật kiến trúc:.....	9
2.2 Bồi thường về cây trồng có trên đất:.....	11
3. Bồi thường chi phí di chuyển:.....	12
4. Chính sách hỗ trợ:	12
III. Việc chấp thuận phạm vi, ranh giới thu hồi đất:	14
IV. Về xây dựng giá đất cụ thể tính tiền bồi thường:.....	14
1. Cở sở pháp lý xây dựng giá đất cụ thể để làm cơ sở lập phương án bồi thường.....	14
2. Phê duyệt giá đất cụ thể để tính toán phương án bồi thường, hỗ trợ:.....	15
3. Đánh giá về mức giá bồi thường so với giá thị trường:	16
V. Về tình hình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ:.....	17
1. Trình tự, thủ tục đã thực hiện:.....	17
1.1. Liên quan tới công tác ban hành kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc kiểm đếm:	17
1.2. Liên quan đến lập và công khai phương án tính toán bồi thường, hỗ trợ cho các hộ:.....	18
1.3. Liên quan tới công tác phê duyệt các phương án tính toán bồi thường, hỗ trợ:.....	18
1.4. Tổng số hộ dân bị ảnh hưởng.....	19

1.5. Số tiền bồi thường.....	20
2. Về công tác tái định canh:.....	20
2.1 Cơ sở pháp lý công tác tái định canh:.....	20
2.2. Trình tự, thủ tục liên quan đến việc xây dựng phương án bồi thường bằng đất:.....	20
2.3 Quy mô khu tái định canh:.....	20
2.4 Tình hình thực hiện:.....	21
B. Thực hiện theo Luật đất đai 2024:.....	21
I. Căn cứ thực hiện:.....	21
II. Nguyên tắc thực hiện.....	22
III. Hướng dẫn bồi thường bằng đất khác hoặc nhà ở.....	23
PHẦN BA: QUYỀN, LỢI ÍCH, NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI DÂN TRONG VÙNG DỰ ÁN.....	25
I. Quyền, lợi ích của người dân trong vùng Dự án:.....	25
1. Được tính toán bồi thường hỗ trợ:.....	25
2. Được bố trí đất tái định canh:.....	25
3. Được bố trí hỗ trợ học nghề, việc làm:.....	26
II. Nghĩa vụ của người dân trong vùng dự án.....	26

PHẦN MỘT: CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ DỰ ÁN XÂY DỰNG HỒ CHỨA NƯỚC TA HOÉT, HUYỆN ĐỨC TRỌNG

I. Chủ trương đầu tư dự án hồ chứa nước Ta Hoét:

- Dự án hồ chứa nước Ta Hoét, huyện Đức Trọng (*viết tắt là Dự án*) là công trình trọng điểm của tỉnh theo tinh thần Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh Lâm Đồng lần thứ XI nhiệm kỳ 2020-2025 thông qua tại Nghị quyết số 01-NQ/ĐH ngày 03/11/2020 và được xác định là một trong các công trình trọng điểm của tỉnh; mục tiêu đầu tư: tạo nguồn nước để sau khi hoàn thành hệ thống kênh mương sẽ chủ động cấp nước tưới cho 2.080 ha lúa, rau màu, cây công nghiệp; cấp bổ sung cho 500 ha thuộc khu tưới của hồ Tuyên Lâm; tạo nguồn cấp nước sinh hoạt cho khoảng 65.000 dân thuộc huyện Đức Trọng, góp phần cải thiện tiểu khí hậu của vùng dự án, tích nước và điều tiết lũ cho vùng hạ du; tổng mức đầu tư 981,591 tỷ đồng (trong đó, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng khoảng 352,203 tỷ đồng), với diện tích thu hồi khoảng 134,75 ha (lòng hồ và đầu mối, đường tránh ngập 125,55 ha, đập dâng Đa R'cao và hệ thống kênh mương 9,2 ha). Gồm 3 công trình, cụ thể: Công trình đập đầu mối; công trình thứ hai là công lấy nước tại đập dâng Quảng Hiệp; công trình thứ ba là hệ thống kênh mương dài khoảng 11km cùng các công trình trên kênh.

- Dự án được UBND tỉnh giao Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thực hiện nhiệm vụ chủ đầu tư hợp phần xây dựng công trình đầu mối hồ chứa và hệ thống kênh; UBND huyện Đức Trọng thực hiện nhiệm vụ chủ đầu tư hợp phần bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Dự án được Trung ương bố trí vốn 981,591 tỷ đồng (năm 2020: 200 tỷ đồng, năm 2021: 150 tỷ đồng, năm 2022: 117,7 tỷ đồng; năm 2023: 513,891 tỷ đồng). Quỹ kế giải ngân đến 12/4/2024 là 473,123 tỷ đồng (hợp phần xây dựng giải ngân là 211,123 tỷ đồng; hợp phần bồi thường, giải phóng mặt bằng là 262 tỷ đồng). UBND tỉnh đã ban hành Văn bản số 4198/UBND-KH ngày 27/5/2024 về việc triển khai thực hiện và giải ngân vốn kéo dài nguồn NSTW năm 2023 sang năm 2024 theo văn bản số 3922/BKHĐT-TH ngày 22/5/2024 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư với tổng số vốn năm 2024 là 510,339 tỷ đồng (*Sở Nông nghiệp & PTNT: 418,264 tỷ đồng; UBND huyện Đức Trọng 92,075 tỷ đồng*).

II. Sự cần thiết của việc thực hiện Dự án:

1. Tại khu vực Dự án (thôn K'Rèn): Hầu như vào mùa mưa hàng năm, khi mưa lớn, nước từ thượng nguồn đổ về rất nhanh gây ngập hầu hết diện tích sản xuất nông nghiệp và một số nhà ở, làm thiệt hại về tài sản, hoa màu, vật nuôi của người dân khu vực triển khai thực hiện dự án cũng như các khu vực xung quanh thôn K'Rèn, K'Long.

2. Dự kiến trong thời gian tới Hồ chứa Tuyên Lâm tại Thành phố Đà Lạt trong thời gian tới sẽ dừng thực hiện điều tiết nước để phục vụ sản xuất và sinh hoạt cho huyện Đức Trọng mà tập trung thực hiện cung cấp nước cho Thành phố Đà Lạt, dẫn đến gần 500ha đất phụ thuộc vào lưu vực tưới của hệ thống Hồ

Tuyền Lâm sẽ gây khó khăn về nguồn nước tưới và ảnh hưởng không nhỏ đến đời sống của người dân trong vùng hưởng lợi.

3. Thực hiện chỉ đạo của Chính phủ về quản lý nguồn nước ngầm, trong thời gian tới sẽ hạn chế và dần chấm dứt việc khoan giếng khai thác mạch nước ngầm để phục vụ sản xuất và sinh hoạt trong nhân dân, điều này sẽ gây ảnh hưởng lớn đến việc tìm kiếm các nguồn nước để phục vụ cho nhu cầu của các hộ dân ở xã Hiệp An nói riêng và trên địa bàn huyện nói chung, tình trạng thiếu nước sinh hoạt dự kiến sẽ là vấn đề nghiêm trọng nếu không tính toán đến các nguồn nước để chủ động xử lý các vấn đề trong tương lai.

III. Dự án Hồ chứa nước Ta Hoét đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật; trình tự thủ tục pháp lý đảm bảo theo đúng các quy định hiện hành.

1. Các văn bản liên quan đến chủ trương dự án:

- Quyết định số 2034/QĐ-UBND ngày 28/9/2012 của UBND tỉnh phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng hồ chứa nước Ta Hoét, huyện Đức Trọng.

- Quyết định số 1145/QĐ-TTG ngày 29/7/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao bổ sung kế hoạch đầu tư trung hạn vốn ngân sách trung ương, trong đó có dự án Hồ chứa nước Ta Hoét.

- Quyết định số 1617/QĐ-UBND ngày 25/6/2021 của UBND tỉnh về phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án xây dựng hồ chứa nước Ta Hoét, huyện Đức Trọng.

- Quyết định số 1994/QĐ-UBND ngày 02/8/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án xây dựng hồ chứa nước Ta Hoét, huyện Đức Trọng.

- Quyết định số 2021/QĐ-UBND ngày 03/8/2021 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quyết định số 1617/QĐ-UBND ngày 25/6/2021 (điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án).

- Quyết định số 2359/QĐ-UBND ngày 17/9/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng hồ chứa nước Ta Hoét, huyện Đức Trọng.

- Quyết định số 2720/QĐ-UBND ngày 09/11/2021 của UBND tỉnh về phê duyệt điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi dự án xây dựng hồ chứa nước Ta Hoét, huyện Đức Trọng.

- Quyết định số 1619/QĐ-UBND ngày 12/9/2022 của UBND tỉnh về phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường đối với đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án xây dựng hồ chứa nước Ta Hoét, xã Hiệp An, huyện Đức Trọng.

- Quyết định số 1825/QĐ-UBND ngày 22/9/2023 của UBND tỉnh về phê duyệt điều chỉnh, bổ sung dự án đầu tư xây dựng hồ chứa nước Ta Hoét, huyện Đức Trọng.

- Nghị quyết số 171/NQ-HĐND ngày 27/04/2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Lâm Đồng phê duyệt chủ trương đầu tư dự án xây dựng hồ chứa nước Ta Hoét, huyện Đức Trọng do Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn quản lý, với quy mô đầu tư: công trình cấp II, dự án nhóm B, tổng mức đầu tư 981,591 tỷ đồng, nguồn vốn đầu tư từ Ngân sách trung ương, địa điểm thực hiện dự án tại xã Hiệp An, huyện Đức Trọng và Nghị Quyết số 181/NQ-HĐND ngày 12/7/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh (*phụ lục 1-15*) phê duyệt chủ trương đầu tư dự án xây dựng hạ tầng khu tái định canh cho các hộ có đất bị thu hồi thuộc dự án hồ chứa nước Ta Hoét, xã Hiệp An, huyện Đức Trọng.

2. Về quy hoạch tỉnh; quy hoạch - kế hoạch sử dụng đất:

- Quy hoạch tỉnh: dự án hồ chứa nước Ta Hoét, xã Hiệp An, huyện Đức Trọng đã cập nhật và được xác định trong hệ thống Bản đồ quy hoạch tỉnh Lâm Đồng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1727/QĐ-TTg ngày 29/12/2023.

- Quy hoạch sử dụng đất: theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Đức Trọng được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1868/QĐ-UBND ngày 29/9/2023 thì dự án hồ chứa nước Ta Hoét thuộc quy hoạch đất thủy lợi.

- Kế hoạch sử dụng đất: dự án hồ chứa nước Ta Hoét thuộc danh mục công trình được UBND tỉnh phê duyệt trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Đức Trọng tại Quyết định số 2607/QĐ-UBND ngày 28/12/2023.

3. Các văn bản liên quan đến công tác chuyển đổi mục đích sử dụng đất:

+ Về chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa: Thủ tướng Chính phủ đã chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện Dự án tại Văn bản số 614/TTg - NN ngày 20/7/2022.

+ Về chuyển đổi mục đích sử dụng đất rừng:

- Hội đồng nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã ban hành Nghị quyết số 331/NQ-HĐND ngày 04/10/2024 về việc Quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác để thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng (Dự án hồ chứa nước Ta Hoét, huyện Đức Trọng – Phụ lục II)

- Ngày 14/10/2024 Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã có văn bản số 8773/UBND-LN về việc triển khai Nghị quyết số 331/NQ-HĐND ngày 04/10/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh trong đó giao Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, địa phương, cơ quan, đơn vị liên quan triển khai các nội dung của Nghị quyết 331/NQ-HĐND ngày 04/10/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh.

- Hiện nay, Sở Nông nghiệp đang tiếp tục chỉ đạo các đơn vị trực thuộc lập và hoàn thiện các thủ tục liên quan trình UBND tỉnh ban hành quyết định chuyển mục đích sử dụng rừng của dự án theo đúng quy định.

PHẦN HAI: CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG

A. Thực hiện theo Luật đất đai 2013:

I. Cơ sở pháp lý chung việc thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng:

Căn cứ Luật đất đai 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ “Về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai 2013”;

Căn cứ Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ “Về việc quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất”;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường “Về việc quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất”;

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

Căn cứ Quyết định số 50/2017/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND tỉnh Lâm Đồng “Ban hành Quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng”;

Liên quan tính toán đối với diện tích thuộc hành lang sông suối, lộ giới đường giao thông, đường điện, ống tải nước và diện tích nằm trong ranh Quy hoạch 03 loại rừng được thực hiện theo các Văn bản của UBND tỉnh: số 1918/UBND-TL ngày 24/3/2022 chỉ đạo về công tác đền bù giải phóng mặt bằng và tiến độ triển khai thực hiện dự án hồ chứa nước Ta Hoét và huyện Đức Trọng và số 6064/UBND-VP ngày 13/7/2023 về việc bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất thu hồi của các hộ dân tại dự án xây dựng hồ chứa nước Ta Hoét, huyện Đức Trọng.

II. Nguyên tắc và phương pháp tính toán bồi thường, hỗ trợ:

Đối với dự án xây dựng hồ chứa nước Ta Hoét thuộc dự án Nhà nước thu hồi đất được áp dụng các văn bản sau:

1. Về đất:

1.1. Đơn giá để tính toán bồi thường, hỗ trợ:

a) Căn cứ áp dụng:

- Căn cứ Quyết định số: 02/2020/QĐ-UBND ngày 22/01/2020 V/v Ban hành quy định giá các loại đất giai đoạn 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng; số 09/2022/QĐ-UBND ngày 18/01/2022 V/v ban hành bảng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên địa bàn huyện Đức Trọng

- Quyết định số 37/2015/QĐ-UBND ngày 27/4/2015 của UBND tỉnh Lâm Đồng “Ban hành quy định về nguyên tắc, phương pháp xác định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng”;

- Quyết định số 2359/QĐ-UBND ngày 17/9/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng hồ chứa nước Ta Hoét, huyện Đức Trọng.

- Quyết định số 1619/QĐ-UBND ngày 12/9/2022 về việc phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường đối với đất nông nghiệp khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng hồ chứa nước Ta Hoét, xã Hiệp An, huyện Đức Trọng;

b) Khu vực đầu mối lòng hồ và đường tránh ngập:

* Giá đất ở nông thôn:

- Khu vực II: Đường thôn K'Rèn (đoạn từ giáp thửa 319, tờ bản đồ 37 đến hết thôn K'Rèn thửa 15, tờ bản đồ 29) giá đất ở là 288.000đ x 3,48 lần = 1.002.240 đồng/m².

- Khu vực III: Các đoạn đường còn lại (các đoạn đường không nằm trong danh mục bảng giá đất thuộc khu vực I, II) giá đất ở là 220.000đ x 3,60 lần = 792.000 đồng/m².

* Giá đất nông nghiệp trong khu dân cư:

+ Giá đất trồng cây lâu năm tiếp giáp trục chính (lớn): 82.500đ x 5,16 lần = 425.700 đồng/m².

+ Giá đất trồng cây lâu năm tiếp giáp đường (nhỏ): 82.500đ x 4,84 lần = 398.970 đồng/m².

+ Giá đất trồng cây hàng năm tiếp giáp trục chính (lớn): 70.500đ x 5,89 lần = 415.245 đồng/m².

+ Giá đất trồng cây hàng năm tiếp giáp đường (nhỏ): 70.500đ x 5,32 lần = 375.060 đồng/m².

* Giá đất nông nghiệp ngoài khu dân cư:

+ Giá đất trồng cây lâu năm tiếp giáp trục chính (lớn): 55.000đ x 5,16 lần = 283.800 đồng/m².

+ Giá đất trồng cây lâu năm tiếp giáp đường (nhỏ): 55.000đ x 4,84 lần = 265.980 đồng/m².

+ Giá đất trồng cây lâu năm không tiếp giáp đường: 55.000đ x 4,67 lần = 256.850 đồng/m².

+ Giá đất trồng cây hàng năm tiếp giáp trục chính (lớn): 47.000đ x 5,89 lần = 276.830 đồng/m².

+ Giá đất trồng cây hàng năm tiếp giáp đường (nhỏ): $47.000đ \times 5,32 \text{ lần} = 250.040 \text{ đồng/m}^2$.

+ Giá đất trồng cây hàng năm không tiếp giáp đường: $47.000đ \times 5,17 \text{ lần} = 242.990 \text{ đồng/m}^2$.

* Giá đất nuôi trồng thủy sản:

+ Giá đất nuôi trồng thủy sản tiếp giáp đường (lớn): $27.000 \times 10,26 \text{ lần} = 277.020 \text{ đồng/m}^2$.

+ Giá đất nuôi trồng thủy sản tiếp giáp đường (nhỏ): $27.000 \times 9,26 \text{ lần} = 250.020 \text{ đồng/m}^2$.

+ Giá đất nuôi trồng thủy sản không tiếp giáp đường : $(27.000 \times 9,00 \text{ lần} = 243.000 \text{ đồng/m}^2$.

* Đối với đất nằm trong ranh quy hoạch 03 loại rừng (theo Quyết định 2016/QĐ-UBND ngày 09/10/20218 của UBND tỉnh) tạm tính hỗ trợ 1 lần giá đất HNK vị trí 3 = 47.000đồng/m^2 (đối với trường hợp sử dụng đất khai phá trước 15/10/1993) và bổ sung đối với đất nằm trong ranh quy hoạch 03 loại rừng tạm tính hỗ trợ 50% của 1 lần giá đất HNK vị trí 3 = 23.500đồng/m^2 (đối với trường hợp sử dụng đất khai phá sau 15/10/1993 đến trước thời điểm quy hoạch đất nông nghiệp có hiệu lực).

* Đối với dự án xây dựng hồ chứa nước Ta Hoét, cơ bản toàn bộ phần diện tích thu hồi của người dân áp dụng giá đất bồi thường là giá đất nông nghiệp nằm ngoài khu dân cư. Ngoài ra có một số ít hộ có đất bị thu hồi là đất nông nghiệp nằm trong khu dân cư nên được tính toán bồi thường hỗ trợ theo đất nông nghiệp nằm trong khu dân cư.

1.2. Nguyên tắc tính toán bồi thường, hỗ trợ:

Đối với khu vực đất thu hồi để thực hiện công trình đầu mối hồ chứa nước Ta Hoét là đất ở, đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản và đất rừng sản xuất thì nguyên tắc tính toán bồi thường, hỗ trợ theo qui định tại Điều 74, Điều 75, Điều 77, Điều 78, Điều 79, Điều 80, Điều 81 Luật Đất đai 2013; Điều 4, Điều 6, Điều 7, Điều 8 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Cụ thể như sau:

a) Đối với đất ở:

+ Đối với những trường hợp đã được cấp GCNQSD đất thì tính toán bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại Điều 74, Điều 75, Điều 80, Điều 81 Luật Đất đai năm 2013; Điều 6, Điều 7, Điều 8 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; nếu diện tích thực tế bị thu hồi khác với diện tích cấp trong GCNQSD đất thì thực hiện theo Điều 12, Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ;

+ Đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất ở nếu được UBND xã xác nhận sử dụng làm đất ở ổn định không tranh

chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất là đất ở mà cơ quan có thẩm quyền xác nhận đủ điều kiện cấp GCNQSD đất (theo quy định tại Điều 100, Điều 101, Điều 102 Luật Đất đai năm 2013; Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ) thì được tính toán bồi thường theo diện tích thực tế đang sử dụng (Diện tích nhà ở, các công trình phục vụ sinh hoạt) nhưng diện tích bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất ở của địa phương (400m²/hộ).

b) Đối với đất nông nghiệp:

+ Đối với trường hợp đã được cấp GCNQSD đất là đất nông nghiệp thì tính toán bồi thường, hỗ trợ theo diện tích thực tế đang sử dụng bị thu hồi và loại đất ghi trên GCNQSD đất. Trường hợp diện tích ghi trên GCNQSD đất mà khác với diện tích thực tế thì:

* Diện tích thực tế nhỏ hơn diện tích ghi trên GCNQSD đất thì tính theo diện tích thực tế (Theo Điều 12 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ);

* Diện tích thực tế lớn hơn diện tích ghi trên GCNQSD đất thì tùy theo nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất và lý do tăng thêm để tính toán bồi thường, hỗ trợ hay không tính toán bồi thường, hỗ trợ (Theo Điều 12 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ).

+ Đối với trường hợp chưa được cấp GCNQSD đất: Trường hợp chưa được cấp GCNQSD đất mà diện tích đất đó được UBND xã xác nhận sử dụng sản xuất nông nghiệp ổn định không tranh chấp trước ngày 01/7/2004; phù hợp với quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp mà cơ quan có thẩm quyền xác nhận đủ điều kiện cấp GCNQSD đất theo qui định tại Điều 100, Điều 101, Điều 102 Luật Đất đai 2013 và Điểm a Khoản 5 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hoặc phù hợp với qui định tại Khoản 2, Điều 77 Luật đất đai năm 2013 thì được bồi thường theo giá đất nông nghiệp qui định; Trường hợp vượt hạn mức trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo qui định tại Điều 4 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

- Đối với đất rừng sản xuất: Đất rừng sản xuất ở khu vực hồ chứa nước Ta Hoét đã được giao đất cho hộ dân để trồng rừng sản xuất (đã được cấp GCNQSD đất Lâm nghiệp) nên việc tính toán bồi thường, hỗ trợ theo quy định như đối với đất nông nghiệp (đã được cấp GCNQSD đất) nêu ở trên.

2. Bồi thường tài sản trên đất:

2.1 Bồi thường về nhà và vật kiến trúc:

a. Đơn giá tính toán bồi thường, hỗ trợ:

Căn cứ áp dụng:

Căn cứ Quyết định số 03/2019/QĐ-UBND ngày 13 tháng 3 năm 2019 của UBND tỉnh Lâm Đồng “Ban hành đơn giá xây dựng mới biệt thự, nhà ở, nhà

kính và đơn giá cấu kiện tổng hợp để xác định giá trị tài sản là công trình trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng”;

- Đối với nhà, công trình có sử dụng các loại vật liệu xây dựng thấp hoặc cao hơn loại vật liệu xây dựng của cấp hạng nhà đã quy định thì tính toán theo đơn giá cấp hạng nhà đã qui định, sau đó trừ (-) đi hoặc cộng (+) thêm phần giá trị chênh lệch do đầu tư loại vật liệu xây dựng thấp hoặc cao cấp hơn loại vật liệu xây dựng của cấp hạng nhà;

- Đối với vật liệu và cấu kiện không có trong bảng đơn giá kèm theo Quyết định số Quyết định số 03/2019/QĐ-UBND ngày 13/3/2019 nói trên thì tính toán theo Công bố giá liên Sở Tài chính-Xây dựng tỉnh Lâm Đồng về giá chuẩn một số vật liệu xây dựng chủ yếu về việc thanh quyết toán giá trị xây lắp trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng (theo từng thời điểm cụ thể) hoặc lấy theo đơn giá tương đương với giá trong bảng giá kèm theo Quyết định số Quyết định số 03/2019/QĐ-UBND ngày 13/3/2019 của UBND tỉnh Lâm Đồng;

- Đối với những tài sản phải hỗ trợ di dời, thì đơn giá tính cho một công di dời là: 180.000 đồng/công.

b. Nguyên tắc tính toán bồi thường, hỗ trợ:

- Đối với nhà đủ tiêu chuẩn phân cấp hạng nhà thì bồi thường theo cấp hạng nhà đó; trường hợp không đủ tiêu chuẩn phân cấp hạng thì tính theo bóc tiền lượng.

- Đối với những công trình, nhà ở xây dựng hợp pháp trên đất:

Nhà, công trình xây dựng hợp pháp (quy định tại Điều 31, 32 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) thì được tính toán bồi thường, hỗ trợ theo Điều 12, Quyết định số 50/2017/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND tỉnh Lâm Đồng, cụ thể như sau:

+ Trường hợp bị tháo dỡ toàn bộ thì được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương.

+ Trường hợp tháo dỡ một phần nếu phần còn lại không còn sử dụng được thì tính toán bồi thường cho toàn bộ nhà, công trình như trường hợp tháo dỡ toàn bộ. Nếu phần còn lại còn sử dụng được thì bồi thường phần bị tháo dỡ theo quy định tại Điều 12 Quyết định số 50/2017/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND tỉnh Lâm Đồng. Ngoài ra còn được hỗ trợ thêm chi phí sửa chữa hợp lý của phần còn lại

- Đối với những công trình, nhà ở xây dựng không hợp pháp trên đất:

Nhà, công trình xây dựng không hợp pháp thuộc những trường hợp không được bồi thường theo quy định tại Khoản 1, 2, Điều 92 Luật Đất đai 2013, thì được hỗ trợ theo điều 13 Quyết định số 50/2017/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND tỉnh Lâm Đồng, cụ thể như sau:

Các trường hợp nhà, công trình xây dựng được tính hỗ trợ tối đa bằng 80% mức bồi thường theo quy định tại Điều 13 Quyết định số 50/2017/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND tỉnh Lâm Đồng gồm:

+ Nhà, công trình xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 31, Điều 32 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, không có văn bản xử lý, ngăn chặn của cấp có thẩm quyền.

+ Nhà, công trình xây dựng trên đất chỉ đủ điều kiện bồi thường về đất nông nghiệp, nhưng tại thời điểm xây dựng chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền công bố hoặc xây dựng phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không vi phạm hành lang bảo vệ các công trình, không có văn bản xử lý, ngăn chặn của cấp có thẩm quyền.

- Các trường hợp không được hỗ trợ:

+ Nhà, công trình xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường về đất, mà khi xây dựng đã vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố hoặc vi phạm hành lang bảo vệ công trình đã được cắm mốc.

+ Nhà, công trình xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường về đất, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thông báo không được phép xây dựng, hoặc đã lập biên bản vi phạm xử phạt và yêu cầu tháo dỡ.

+ Nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất được tạo lập từ sau khi có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

+ Nhà ở, công trình xây dựng không hợp pháp gắn liền với đất được tạo lập kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến ngày có quyết định thu hồi đất.

- Đối với vật kiến trúc khác:

Được tính toán theo số liệu kiểm kê thực tế hiện trường và áp dụng đơn giá theo Quyết định số 03/2019/QĐ-UBND ngày 13 tháng 3 năm 2019 của UBND tỉnh Lâm Đồng.

2.2 Bồi thường về cây trồng có trên đất:

a. Đơn giá tính toán bồi thường, hỗ trợ:

Căn cứ áp dụng:

- Quyết định số 2341/QĐ-UBND, ngày 16/9/2021 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc Ban hành giá các loại cây trồng trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng năm 2021.

- Quyết định số 42/2022/QĐ-UBND ngày 5/9/2022 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc ban hành đơn giá cây trồng để thực hiện việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng năm 2022.

- Văn bản số 8214/UBND-NN ngày 28/10/2022 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc bồi thường cây trồng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng;

b. Nguyên tắc tính toán bồi thường, hỗ trợ:

- Nguyên tắc tính toán bồi thường, hỗ trợ thực hiện theo Quyết định 50/2017/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND tỉnh Lâm Đồng.

- Đối với cây trồng trồng trên đất trước ngày thông báo chủ trương thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền thì được tính toán bồi thường 100% giá trị cây trồng theo thực tế hiện trạng; đối với cây trồng gắn liền với đất thuộc trường hợp không được bồi thường theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 92 Luật Đất đai 2013 thì được xem xét hỗ trợ theo quy định tại Điều 18, Quyết định 50/2017/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND tỉnh Lâm Đồng

3. Bồi thường chi phí di chuyển:

Thực hiện theo Điều 16 Quyết định số 50/2017/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND tỉnh Lâm Đồng; cụ thể:

- Di chuyển trong phạm vi 10 km: 5.000.000 đồng/hộ.

- Di chuyển trong phạm vi từ trên 10 km đến 30 km: 8.000.000 đồng/hộ.

- Di chuyển trong phạm vi trên 30 km: 10.000.000 đồng/hộ.

4. Chính sách hỗ trợ:

a. Hỗ trợ về ổn định đời sống và sản xuất:

- Hỗ trợ ổn định đời sống: Quy định tại Điều 120 Quyết định số 50/2017/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND tỉnh Lâm Đồng; cụ thể như sau:

Mức hỗ trợ được tính bằng tiền cho 01 nhân khẩu tương đương 30 kg gạo tẻ với giá gạo tẻ theo báo cáo giá thị trường của phòng Tài chính – Kế hoạch cấp huyện tại thời điểm thu hồi đất. Thời gian tính hỗ trợ là thời gian tối đa qui định tại Nghị định số 47/2004/NĐ-CP của Chính phủ. Số nhân khẩu để tính toán hỗ trợ được xác định trên cơ sở sổ hộ khẩu và xác nhận của cơ quan có thẩm quyền ở địa phương. Những nhân khẩu là cán bộ, công chức, viên chức (đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng lương hoặc trợ cấp) thì không được tính toán hỗ trợ. UBND cấp xã nơi có đất thu hồi xác nhận diện tích còn lại của hộ để làm căn cứ xác định tỉ lệ đất thu hồi trên diện tích đất hộ đang sử dụng.

- Hỗ trợ ổn định sản xuất:

Do các hộ dân ở đây chủ yếu là sản xuất nông nghiệp đã được bồi thường về đất nông nghiệp bằng tiền nên không được tính khoản hỗ trợ này. Nếu trường hợp mà địa phương cho tái định canh thì được hỗ trợ ổn định sản xuất một lần tính tương đương bằng 100% chi phí để mua cây giống, hạt giống trồng đủ diện tích đất tái định canh tương đương với diện tích đất thu hồi. Trường hợp đối với vật nuôi thì giao cho địa phương cấp huyện quyết định đối với từng trường hợp cụ thể.

b. Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm:

Nguyên tắc để tính hỗ trợ: Hộ gia đình cá nhân trực tiếp sản xuất là hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện quy định tại khoản 30 Điều 3 Luật Đất đai 2013, được địa phương xác nhận có lao động trực tiếp sản xuất trên diện tích đất bị thu hồi được hỗ trợ như sau:

- Hộ gia đình, cá nhân có nhân khẩu đã đủ tuổi lao động theo quy định của Luật lao động đều là cán bộ, công chức, viên chức thì không được tính toán hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm.

- Những hộ gia đình, cá nhân không thuộc trường hợp (là cán bộ, công nhân viên) nêu ở trên được tính toán hỗ trợ 1 lần giá đất nông nghiệp theo loại đất được bồi thường đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 129 Luật đất đai 2013. Giá đất nông nghiệp để tính hỗ trợ trong trường hợp này là giá đất nông nghiệp cùng loại, cùng khu vực, cùng vị trí trong bảng giá do UBND tỉnh quy định.

c. Hỗ trợ khác (hỗ trợ tiền thuê nhà):

Căn cứ Điều 26, Quyết định số 50/2017/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND tỉnh Lâm Đồng

a) Đối với hộ gia đình, cá nhân:

- Đối tượng được hỗ trợ tiền thuê nhà ở: Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi nhà ở mà không còn chỗ ở nào khác.

- Mức hỗ trợ:

+ Đối với những hộ có 01 hoặc 02 nhân khẩu: 1.000.000 đồng/tháng/hộ.

+ Đối với những hộ có từ 03 nhân khẩu trở lên: 500.000 đồng/tháng/khẩu, nhưng tối đa không vượt quá 5.000.000 đồng/tháng/hộ.

- Thời gian hỗ trợ:

+ Đối với trường hợp được bồi thường bằng đất ở tái định cư, được giao đất tái định cư: Tính từ khi bàn giao mặt bằng cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đến khi được giao đất tái định cư cộng (+) thêm 06 tháng để xây nhà.

+ Đối với trường hợp được bồi thường bằng nhà ở tái định cư, được mua, thuê nhà ở: Tính từ khi bàn giao mặt bằng cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đến khi được nhận nhà ở.

+ Các trường hợp khác (không thuộc 02 trường hợp nêu trên) và trường hợp giải tỏa một phần nhà ở, phần còn lại tiếp tục sử dụng nhưng phải sửa chữa và phải có chỗ ở tạm thời khi sửa chữa nhà ở thì được hỗ trợ tiền thuê nhà trong thời gian 06 tháng theo mức hỗ trợ tương ứng quy định nêu trên.

b) Đối với tổ chức bị thu hồi đất phải di chuyển đến cơ sở mới:

Tổ chức bị thu hồi đất phải di chuyển đến cơ sở mới, ngoài việc được bồi thường theo quy định thì trong trường hợp chưa được bố trí kịp thời địa điểm di

chuyển được hỗ trợ tiền thuê trụ sở, nhà xưởng, nhà làm việc, kho tàng tạm thời trung chuyển. Mức hỗ trợ xác định bằng diện tích nhà, đất bị thu hồi theo đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định và được tính cho thời gian từ khi bàn giao toàn bộ mặt bằng cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đến khi được giao nhận địa điểm mới, cộng (+) thêm thời gian xây dựng cơ sở mới (nếu có) do Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định.

III. Việc chấp thuận phạm vi, ranh giới thu hồi đất:

UBND tỉnh chấp thuận tại Văn bản số 7701/UBND-ĐC ngày 18/9/2020 về việc chấp thuận ranh giới, diện tích đất để thực hiện dự án hồ chứa nước Ta Hoét tại huyện Đức Trọng với tổng diện tích là 122,8 ha.

Đến ngày 16/02/2023, UBND tỉnh ban hành Văn bản số 1090/UBND-ĐC điều chỉnh ranh giới, diện tích chấp thuận thu hồi đất để triển khai lòng hồ và đường tránh ngập thuộc dự án hồ chứa nước Ta Hoét: theo đó diện tích lòng hồ, đầu mối được điều chỉnh thành 121,54ha (giảm 1,26ha) trong đó diện tích bị ảnh hưởng của các hộ dân là khoảng 96,87 ha/ 190 hộ và diện tích 24,67ha còn lại do UBND xã quản lý (thuộc đường giao thông và sông suối) và 01 phần diện tích do Ban quản lý rừng phòng hộ Đại Ninh quản lý (đất của Công ty TNHH Hàn Việt trước đây).

Đối với thủ tục điều chỉnh giảm diện tích theo chủ trương của UBND tỉnh, UBND huyện đã ban hành Thông báo số 135/TB-UBND ngày 18/6/2024 điều chỉnh một phần nội dung Thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án và đang giao các phòng ban chuyên môn huyện lập thủ tục điều chỉnh các quyết định phê duyệt phương án BTHT và quyết định thu hồi đất của các hộ có liên quan theo đúng quy định.

IV. Về xây dựng giá đất cụ thể tính tiền bồi thường:

1. Cơ sở pháp lý xây dựng giá đất cụ thể để làm cơ sở lập phương án bồi thường

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Quyết định số 1351/QĐ-BTNMT ngày 04/6/2015 của Bộ Tài Nguyên và Môi trường về việc đính chính thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 22/01/2020 của UBND tỉnh Lâm Đồng Ban hành quy định giá các loại đất giai đoạn 2020 – 2024 trên

địa bàn tỉnh Lâm Đồng; Quyết định số 09/2022/QĐ-UBND ngày 18/01/2022 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc ban hành bảng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên địa bàn huyện Đức Trọng;

Căn cứ Quyết định số 50/2017/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND tỉnh Lâm Đồng Ban hành quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng;

*** Lựa chọn phương pháp định giá đất**

Căn cứ Điều 114, Luật đất đai 2013 thì giá đất để tính bồi thường là giá đất cụ thể.

Sau khi khảo sát thông tin các thửa đất có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng, khu vực, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh). Tổ xây dựng giá lựa chọn Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất kết hợp với Phương pháp so sánh và Phương pháp chiết trừ.

2. Phê duyệt giá đất cụ thể để tính toán phương án bồi thường, hỗ trợ:

Trên cơ sở kết quả phương án giá đất của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên Môi trường và Phát triển quỹ đất tỉnh Lâm Đồng, UBND huyện đã giao các ngành chức năng thẩm định và trình cấp có thẩm quyền xem xét theo quy định.

Sau khi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh, Sở Tài nguyên & Môi trường thẩm định giá đất và trình UBND tỉnh. Ngày 17/9/2021, UBND tỉnh ban hành **Quyết định số 2359/QĐ-UBND (lần 1)** về việc phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án hồ chứa nước Ta Hoét.

Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện các hộ dân ý kiến, kiến nghị cho rằng giá bồi thường thấp, UBND huyện đã tổng hợp đề xuất UBND tỉnh xem xét chấp thuận chủ trương xác định lại hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án hồ chứa nước Ta Hoét và UBND tỉnh đã ban hành Văn bản số 1918/UBND-TL ngày 24/3/2022 thống nhất về nguyên tắc để UBND huyện xác định hệ số điều chỉnh giá đất đảm bảo hài hoà, phù hợp với quy định hiện hành.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản nêu trên, UBND huyện đã ban hành Tờ trình số 50/TTr-UBND V/v đề nghị phê duyệt điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường đối với đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Hồ chứa nước Ta Hoét, huyện Đức Trọng và đã được UBND tỉnh ban hành **Quyết định số 1619/QĐ-UBND (lần 2)** ngày 12/9/2022 phê duyệt điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường đối với đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Hồ chứa nước Ta Hoét.

* Như vậy, việc thực hiện công tác xây dựng và trình phê duyệt hệ số giá đất đã được các đơn vị triển khai theo đúng quy trình và thủ tục quy định.

3. Đánh giá về mức giá bồi thường so với giá thị trường:

Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên môi trường và Phát triển quỹ đất tỉnh Lâm Đồng đã phối hợp với các phòng ban chuyên môn của huyện, UBND xã Hiệp An và chủ đầu tư tiến hành khảo sát thị trường để thu thập thông tin chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn xã Hiệp An làm cơ sở xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng hồ chứa nước Ta Hoét.

Từ tháng 03/2021 đến tháng 6/2021, Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên Môi trường và Phát triển quỹ đất tỉnh Lâm Đồng đã khảo sát, thu thập thông tin thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất cơ bản hoàn thiện. Tại thời điểm xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường chưa có thông tin triển khai dự án hồ chứa nước Ta Hoét tại xã Hiệp An nên giá đất tại khu vực này vẫn còn thấp, kết quả khảo sát giá đất của đơn vị tư vấn là phản ánh đúng thị trường. Đồng thời, qua thu thập thông tin của đơn vị tư vấn thì tại khu vực dự án ít có giao dịch chuyển nhượng thành nên đơn vị tư vấn đã khảo sát giá đất ở vị trí khác có giá cao hơn và dùng các phương pháp điều chỉnh giá đất để điều chỉnh giảm giá đất về thửa đất cần định giá.

Bên cạnh đó, qua khảo sát giá đất nông nghiệp thuần túy tại khu vực nêu trên thì tại thời điểm giữa năm 2021, giá đất nông nghiệp vị trí 3 thuộc quy hoạch đất nông nghiệp chỉ sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp thuần túy; không bị ảnh hưởng bởi các dự án, không có hướng nhìn ra hồ nước, không sử dụng vào mục đích khác như xây dựng nhà ở, nhà chòi để làm farmstay thì giá đất nông nghiệp vị trí 3 dao động từ 200 triệu đồng đến 250 triệu đồng/1 sào (đã bao gồm giá trị cây trồng: rau màu hoặc cây cà phê, tiêu). Sau khi bóc tách giá trị cây trồng thì giá trị đất nông nghiệp vị trí 03 trung bình từ 180 triệu đến 230 triệu/1 sào. Do đó, giá đất đề xuất phê duyệt giá đất cụ thể để thực hiện dự án hồ chứa nước Ta Hoét là phù hợp với thị trường.

Tuy nhiên sau thời gian dịch bệnh Covid 19 xảy ra người dân các tỉnh lân cận về huyện Đức Trọng mua đất (chủ yếu tại xã Hiệp An, Hiệp Thạnh, Liên Nghĩa) thì thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sự biến động về giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm cho hệ số điều chỉnh giá đất tại Quyết định nêu trên không còn phù hợp so với thời gian thu thập thông tin xây dựng giá.

Từ đó, ngày 12/5/2022, UBND huyện đã có Tờ trình số 50/TTr-UBND đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh, Sở Tài nguyên & Môi trường trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt điều chỉnh và bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất cụ thể đối với đất nông nghiệp để tính toán bồi thường khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án và đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1619/QĐ-UBND ngày 12/9/2022.

Đối với đất ở tại dự án diện tích đất ở bị ảnh hưởng rất ít chỉ có 0,29ha/8 hộ và do trong quá trình triển khai thực hiện các hộ dân không có ý kiến liên quan

tới đề nghị xem xét điều chỉnh hệ số giá đất ở, do đó trong năm 2022, UBND huyện đã không tham mưu điều chỉnh.

V. Về tình hình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ:

1. Trình tự, thủ tục đã thực hiện:

1.1. Liên quan tới công tác ban hành kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc kiểm đếm:

Trên cơ sở Văn bản chấp thuận phạm vi ranh giới thu hồi đất của UBND tỉnh, các số liệu từ các bản đồ đo đạc hiện trạng của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh phê duyệt, UBND huyện đã ban hành 04 thông báo thu hồi đất gồm: Thông báo số 228/TB-UBND ngày 08/12/2020, số 264/TB-UBND ngày 29/12/2020, Thông báo số 33/TB-UBND ngày 02/3/2021 và Thông báo số 174/TB-UBND ngày 08/7/2022 V/v thu hồi đất để thực hiện dự án hồ chứa nước Ta Hoét trên địa bàn huyện Đức Trọng. Các thông báo thu hồi đất của UBND huyện đã được các ngành của huyện phối hợp với địa phương tiến hành công khai tới các hộ dân, đồng thời thực hiện niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã và điểm dân cư nông thôn các văn bản pháp lý liên quan tới chủ trương... của dự án hồ chứa nước Ta Hoét theo quy định, cũng như thông tin trên Hệ thống loa truyền thanh của xã.

Đồng thời, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện đã chủ động xây dựng Kế hoạch số 04/KH-TTPTQĐ, ngày 10/12/2020 V/v tổ chức thực hiện công tác kiểm kê, lập hồ sơ BT-GPMB để triển khai thực hiện dự án Hồ chứa nước Ta Hoét trên địa bàn xã Hiệp An.

Theo đó, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện đã chủ trì phối hợp với chủ đầu tư, UBND xã Hiệp An tiến hành tổ chức tuyên truyền vận động các hộ, gia đình phối hợp trong công tác kiểm kê vật kiến trúc, cây trồng... cơ bản các hộ đã phối hợp kiểm kê (*tuy nhiên, có một số hộ không ký biên bản, cũng như cung cấp các hồ sơ liên quan*) và thực hiện kiểm đếm bắt buộc 01 trường hợp (*hộ Võ Văn Phục*). Đến nay, công tác kiểm kê vật kiến trúc, cây trồng... đã thực hiện xong.

Liên quan công tác lập hồ sơ kiểm kê của các hộ gia đình cá nhân có đất thu hồi để triển khai dự án: Trung tâm phát triển quỹ đất huyện đã ban hành các giấy mời, thông qua Trưởng thôn K'Rèn, xã Hiệp An để thông báo các hộ dân phối hợp kiểm kê, đồng thời cùng UBND xã Hiệp An, Chủ đầu tư, các phòng ban liên quan đã đến từng thửa đất theo từng thông báo thu hồi đất của huyện để tiến hành ghi nhận đầy đủ vật kiến trúc, cây trồng của từng hộ có ký xác nhận của các hộ và các thành phần tham gia. Đối với các hộ có phối hợp để kiểm kê nhưng không ký biên bản có ký xác nhận của trưởng thôn, các thành phần tham dự kiểm kê, đồng thời có lưu một số hình ảnh về hiện trạng của các thửa đất.

1.2. Liên quan đến lập và công khai phương án tính toán bồi thường, hỗ trợ cho các hộ:

Qua rà soát các ý kiến của các hộ dân của từng đợt công khai, cơ bản các hộ dân không có kiến nghị liên quan tới các Phương án tính toán bồi thường, hỗ trợ do Trung tâm phát triển quỹ đất huyện lập, trong đó các hộ dân đề nghị xem xét lại giá đất bồi thường, hỗ trợ và đề nghị tính toán diện tích đất các hộ dân sản xuất nhưng nằm trong ranh quy hoạch 03 loại rừng, diện tích thuộc hành lang bảo vệ suối, giao thông, đường điện, ống tải nằm ngoài phạm vi thu hồi.... Đối với các kiến nghị thuộc thẩm quyền của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện đã tiếp thu, giải trình tại buổi công khai. Đồng thời, đối với các kiến nghị thiếu vật kiến trúc, cây trồng Trung tâm phát triển quỹ đất rà soát và đã tính toán theo đúng quy định.

Đối với các kiến nghị xem xét lại giá đất bồi thường, hỗ trợ và đề nghị tính toán diện tích đất các hộ dân sản xuất nhưng nằm trong ranh quy hoạch 03 loại rừng, diện tích thuộc hành lang bảo vệ suối, giao thông, đường điện, ống tải nằm ngoài phạm vi thu hồi.... đã được UBND huyện tiếp thu và báo cáo UBND tỉnh xem xét. Từ đó, UBND tỉnh đã thống nhất, cụ thể: giá đất nông nghiệp đã được UBND tỉnh thống nhất điều chỉnh tại Quyết định số 1619/QĐ-UBND ngày 12/9/2022; diện tích thuộc hành lang bảo vệ suối, giao thông, đường điện, ống tải nằm ngoài phạm vi thu hồi được UBND tỉnh thống nhất về mặt nguyên tắc và chỉ đạo UBND huyện thực hiện các nội dung có liên quan tại Văn bản số 1918/UBND-TL ngày 24/3/2022 và liên quan tới diện tích đất các hộ dân sản xuất nhưng nằm trong ranh quy hoạch 03 loại rừng thống nhất tại Văn bản số 6064/UBND-VP ngày 13/7/2023.

Trên cơ sở các chủ trương của UBND tỉnh, UBND huyện đã chỉ đạo các phòng ban đơn vị chuyên môn liên quan và UBND xã Hiệp An tiến hành rà soát và tham mưu UBND huyện theo đúng quy định. Đến nay, các phòng ban đơn vị chuyên môn liên quan và UBND xã Hiệp An đã tiến hành rà soát và tham mưu UBND huyện phê duyệt tính toán bồi thường, hỗ trợ cho các hộ theo đúng quy định.

1.3. Liên quan tới công tác phê duyệt các phương án tính toán bồi thường, hỗ trợ:

Căn cứ các văn bản liên quan hướng dẫn tới tính toán bồi thường, hỗ trợ, thu hồi đất, đến nay các phòng ban chuyên môn huyện đã tham mưu UBND huyện phê duyệt tính toán bồi thường, hỗ trợ về đất, cây trồng, vật kiến trúc và một số chính sách theo đúng quy định.

Tại dự án liên quan tính toán bồi thường, hỗ trợ về đất ở, UBND huyện áp dụng Quyết định số 2359/QĐ-UBND ngày 17/9/2021 của UBND tỉnh và đất nông nghiệp áp dụng tại Quyết định số 1619/QĐ-UBND ngày 12/9/2022 của UBND tỉnh cho toàn dự án. Việc áp dụng các Quyết định nêu trên do trong quá trình triển khai dự án gặp rất nhiều khó khăn trong công tác thực hiện giải phóng mặt bằng, từ đó dự án kéo dài, đồng thời thực tế tại địa phương thì năm 2023 và

những tháng đầu năm 2024 tại khu vực dự án và khu vực lân cận ít xảy ra giao dịch đất đai, do đó giá đất thị trường không biến động so với thời điểm năm 2022. Để đảm bảo sự công bằng giữa các hộ dân do đó đã áp dụng các quyết định trên để tính toán bồi thường, hỗ trợ.

Đến nay, UBND huyện đã phê duyệt **55 Quyết định** với diện tích 93,93ha/263,41 tỷ đồng với số tiền thực nhận của các hộ dân là 256,37 tỷ đồng; trong đó diện tích hộ người Dân tộc thiểu số là 46,07ha và hộ người Kinh là 47,86ha cụ thể như sau:

+ Phê duyệt 19 Quyết định áp dụng theo Quyết định số 2359/QĐ-UBND, ngày 17/9/2021 của UBND tỉnh.

+ Phê duyệt bổ sung liên quan tới chênh lệch giá: 02 Quyết định áp dụng theo Văn bản số 8959/UBND-TH2, ngày 23/11/2022 của UBND tỉnh và Quyết định số 1619/QĐ-UBND, ngày 12/9/2022 của UBND tỉnh (*tính toán bổ sung cho 19 Quyết định đã áp dụng Quyết định số 2359/QĐ-UBND, ngày 17/9/2021 của UBND tỉnh*).

+ Phê duyệt 03 Quyết định liên quan tới hành lang sông suối, giao thông áp dụng theo đơn giá quy định tại Quyết định số 1619/QĐ-UBND, ngày 12/9/2022 của UBND tỉnh và tại Văn bản số 1918/UBND-TL ngày 24/3/2022 của UBND tỉnh.

+ Phê duyệt tính toán theo Văn bản 6064/UBND-ĐC ngày 13/7/2023 UBND tỉnh có 08 Quyết định áp dụng theo đơn giá quy định tại Quyết định số 1619/QĐ-UBND, ngày 12/9/2022 của UBND tỉnh.

+ Phê duyệt tính toán bồi thường, hỗ trợ theo Quyết định số 1619/QĐ-UBND, ngày 12/9/2022 của UBND tỉnh: 19 quyết định.

+ Phê duyệt 01 Quyết định tính toán hỗ trợ đường điện, ống tải nước theo Văn bản số 1918/UBND-TL ngày 24/3/2022 của UBND tỉnh.

+ Phê duyệt liên quan tới ổn định đời sống và bổ sung: 03 Quyết định.

Ngoài ra, UBND huyện phê duyệt 01 quyết định liên quan tới kinh phí di dời các ngôi mộ nằm trong phạm vi dự án với kinh phí 157 triệu đồng.

1.4. Tổng số hộ dân bị ảnh hưởng

Diện tích đất ảnh hưởng (đất ở, đất nông nghiệp); Số hộ đủ điều kiện bồi thường, không đủ điều kiện bồi thường; số tiền bồi thường; số hộ đã nhận tiền và chưa nhận tiền bồi thường; số hộ đã bàn giao mặt bằng và chưa bàn giao mặt bằng:

Tổng số hộ dân bị ảnh hưởng 190 hộ/khoảng 96,87 ha trong đó theo số liệu kiểm kê hiện trạng có 0,29ha đất ở và 96,58 ha các hộ (trong đó hộ người Dân tộc thiểu số là 116 hộ/46,15ha và hộ người Kinh là 74 hộ/50.72ha) đang sản xuất nông nghiệp. Liên quan đến số hộ đủ điều kiện bồi thường, không đủ điều kiện bồi thường về đất: qua rà soát cơ bản các hộ đủ điều kiện bồi thường về đất (trừ phần diện tích nằm trong ranh quy hoạch Lâm nghiệp và khai phá sử dụng sau ngày 01/7/2004) và có 06 trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất (do diện tích của các hộ nằm trong ranh quy hoạch Lâm nghiệp và khai phá sử dụng

sau ngày 01/7/2004) gồm các hộ: Lơ Mu Đào, Huỳnh Ngọc Mỹ, Từ Văn Công, Bon Nơ Noen, Bon Nơ Hồng, Bon Nơ Nhòng.

1.5. Số tiền bồi thường; số hộ đã nhận tiền và chưa nhận tiền bồi thường; số hộ đã bàn giao mặt bằng và chưa bàn giao mặt bằng:

Đến nay, UBND huyện đã phê duyệt 55 Quyết định tính toán bồi thường, hỗ trợ cho 183 hộ/263,41 tỷ đồng với số tiền thực nhận của các hộ dân là 256,37 tỷ đồng và 157 triệu đồng để thực hiện di dời các ngôi mộ nằm trong phạm vi dự án.

Liên quan tới công tác chi trả tiền: Trong thời gian qua, UBND huyện đã thành lập tổ chi trả tiền và chỉ đạo Trung tâm phát triển quỹ đất huyện ban hành thông báo, giấy mời chi tiền kể cả thứ 7, chủ nhật, tổ chức chi trả lưu động tại UBND xã Hiệp An. Tuy nhiên, đến nay chỉ có 73 hộ gia đình nhận tiền với số tiền là 97,6 tỷ đồng và diện tích đã bàn giao khoảng 33,8ha, trong đó hộ đồng bào Dân tộc thiểu số 30 hộ/9,8ha và hộ người Kinh 43 hộ/24ha. Số hộ chưa nhận tiền và bàn giao mặt bằng là 109 hộ/128.26 tỷ đồng.

2. Về công tác tái định canh:

2.1 Cơ sở pháp lý công tác tái định canh:

- Theo Điều 74 Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất và Điều 75 Điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng - Luật Đất đai năm 2013.

2.2. Trình tự, thủ tục liên quan đến việc xây dựng phương án bồi thường bằng đất:

Dự án ban đầu không bố trí quỹ đất tái định canh mà chỉ thực hiện chi trả bồi thường bằng tiền theo quy định của pháp luật về đất đai; trên cơ sở kiến nghị của các hộ dân, đa số là đồng bào dân tộc thiểu số với tập quán chủ yếu là sản xuất nông nghiệp và cần đất nông nghiệp để tiếp tục sản xuất; UBND tỉnh đã chỉ đạo UBND huyện tìm kiếm, bố trí quỹ đất và xây dựng cơ sở hạ tầng khu tái định canh cho các hộ dân có đất bị thu hồi (trong đó ưu tiên cho các hộ đồng bào dân tộc thiểu số đất sản xuất).

Qua quá trình triển khai thực hiện, UBND huyện Đức Trọng đã ban hành Phương án số 01/PA-UBND ngày 12/9/2023 về bồi thường bằng đất cho các hộ dân có đất bị thu hồi thuộc dự án hồ chứa nước Ta Hoét, xã Hiệp An, huyện Đức Trọng (theo đó có 110 hộ đủ điều kiện bồi thường bằng đất theo các tiêu chí trong đó 100 hộ người đồng bào Dân tộc và 10 hộ người kinh) và được UBND tỉnh chấp thuận tại Văn bản số 9539/UBND-ĐC về việc thống nhất chủ trương bồi thường bằng đất đối với các hộ dân có đất bị thu hồi thuộc dự án hồ chứa nước Ta Hoét, huyện Đức Trọng.

2.3 Quy mô khu tái định canh:

- Vị trí, quy mô khu tái định canh:

Diện tích tổng cộng khu tái định canh: 28ha trong đó:

+ Khu vực đất 5% tại thôn Trung Hiệp, xã Hiệp An diện tích 11 ha gồm 10 lô với diện tích 500m² và 96 lô với diện tích 1000m².

+ Khu vực Khoảnh 6, Tiểu khu 277A, thôn Trung Hiệp, xã Hiệp An diện tích 17 ha gồm 31 lô với diện tích 500m² và 136 lô với diện tích 1000m².

- Cơ sở hạ tầng khu tái định canh: có hệ thống đường quản lý, đường sản xuất, hệ thống cấp điện, nước phục vụ sinh hoạt và sản xuất.

2.4 Tình hình thực hiện:

UBND huyện Đức Trọng đã phê duyệt các trường hợp đủ điều kiện bồi thường bằng đất tái định canh và kết quả bốc thăm nhận đất, bố trí đất tái định canh được 23 hộ/28 hộ (các hộ có nhu cầu và có đơn đề nghị bố trí tái định canh), với diện tích 22.868 m² (thuộc khu vực đất 5%); các hộ còn lại đang vận động nhận đất tái định canh và nhận tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng theo quy định; đồng thời, ban hành Quyết định giao đất tái định canh và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 20 hộ/23 hộ đã bố trí tái định canh với diện tích 2ha; đã bàn giao đất và trao Giấy chứng nhận cho 19 hộ; tiếp tục tổ chức bốc thăm nhận đất tái định canh cho 5 hộ với diện tích 4.859m². Đối với các hộ còn lại hiện nay, các phòng chuyên môn huyện đang tiến hành rà soát và tham mưu huyện xem xét phê duyệt các trường hợp đủ điều kiện, cũng như tiến hành cấp giấy chứng nhận QSDĐ, bàn giao đất cho các hộ theo đúng quy định.

B. Thực hiện theo Luật đất đai 2024:

I. Căn cứ thực hiện:

Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện sau khi Luật đất đai 2024 có hiệu lực sẽ áp dụng các quy định, chính sách theo quy định của Pháp luật.

Luật này sẽ có hiệu lực từ ngày 01/8/2024, sớm hơn 5 tháng so với dự kiến ban đầu là ngày 01/01/2025, riêng Điều 190, 248 đã có hiệu lực từ ngày 01/4/2024.

Theo đó, bồi thường về đất là việc Nhà nước trả lại giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất thu hồi cho người có đất thu hồi.

Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất là chính sách của Nhà nước nhằm trợ giúp cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất để ổn định đời sống, sản xuất và phát triển ngoài các khoản đã bồi thường.

Tái định cư là việc Nhà nước thực hiện bồi thường bằng đất ở hoặc bằng nhà ở tại khu tái định cư hoặc địa điểm khác phù hợp cho người có đất thu hồi hoặc hỗ trợ bằng giao đất ở, nhà ở tái định cư cho người không đủ điều kiện bồi thường về đất ở nhưng không còn chỗ ở nào khác.

II. Nguyên tắc thực hiện

Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện theo nguyên tắc được quy định tại Điều 79 Luật Đất đai như sau:

Một là, 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.

Hai là, 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 UBND cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Trường hợp người có đất thu hồi được bồi thường bằng đất, bằng nhà ở mà có nhu cầu được bồi thường bằng tiền thì được bồi thường bằng tiền theo nguyện vọng đã đăng ký khi lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

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

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

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

Năm là, khu tái định cư phải hoàn thiện các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ theo quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; đồng thời phải phù hợp với truyền thống văn hóa, phong tục, tập quán của cộng đồng dân cư nơi có đất thu hồi.

Khu tái định cư có thể bố trí cho một hoặc nhiều dự án.

Sáu là, UBND cấp tỉnh, cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư để bảo đảm chủ động trong việc bố trí tái định cư cho người có đất thu hồi.

Việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư phải được hoàn thành trước khi có quyết định thu hồi đất.

Bảy là, khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh hoặc để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng mà phần diện tích còn lại của thửa đất sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của UBND cấp tỉnh, nếu người sử dụng đất đồng ý thu hồi đất thì UBND cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, quản lý diện tích đất này.

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.

III. Hướng dẫn bồi thường bằng đất khác hoặc nhà ở

Ngày 15/7/2024, Chính phủ ban hành Nghị định số 88/2024/NĐ-CP quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Nghị định này quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành khoản 3 Điều 87 và các Điều 92, 94, 95, 96, 98, 99, 100, 102, 106, 107, 108, 109, 111 của Luật Đất đai 2024. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Nghị định số 88 quy định việc bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại khoản 1 Điều 96, khoản 1 Điều 98, khoản 1 Điều 99 của Luật Đất đai như sau:

1. Giá đất tính tiền sử dụng đất khi bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi cho 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 là giá đất được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trường hợp bồi thường bằng cho thuê đất thu tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì giá đất tính tiền thuê đất là giá đất cụ thể do UBND cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi cho tổ chức kinh tế có đất ở thu hồi là giá đất cụ thể do UBND cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Người có đất thu hồi được bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở mà có chênh lệch giá trị giữa tiền bồi thường, hỗ trợ về đất với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp khi được giao đất, thuê đất khác hoặc tiền mua nhà ở thì xử lý như sau:

a) Trường hợp tiền bồi thường, hỗ trợ về đất lớn hơn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp khi được giao đất, thuê đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc tiền mua nhà ở thì người có đất thu hồi được nhận phần chênh lệch;

b) Trường hợp tiền bồi thường, hỗ trợ về đất nhỏ hơn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp khi được giao đất, thuê đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc tiền mua nhà ở thì người có đất thu hồi phải nộp phần chênh lệch.

3. UBND cấp tỉnh căn cứ quỹ đất, quỹ nhà và tình hình thực tế tại địa phương quy định tỷ lệ quy đổi, điều kiện bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở để bồi thường cho người có đất thu hồi.

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp nếu đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ ổn định đời sống như sau:

a) Thu hồi từ 30% đến 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ trong thời gian 6 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 12 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp phải di chuyển đến vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ tối đa là 24 tháng.

Đối với trường hợp thu hồi trên 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ trong thời gian 12 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 24 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp phải di chuyển đến vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ tối đa là 36 tháng;

b) Diện tích đất nông nghiệp thu hồi để tính hỗ trợ ổn định đời sống quy định tại điểm a khoản này là diện tích trong phạm vi xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi tại thời điểm có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và được xác định theo từng dự án phải thu hồi đất của UBND cấp có thẩm quyền, không cộng dồn diện tích đất nông nghiệp thu hồi của các dự án thu hồi đất trước đó;

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

Về tái định cư, khoản 8 Điều 111 Luật Đất đai quy định, người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở và được bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tái định cư nhưng tiền bồi thường về đất ở không đủ so với giá trị của một suất tái định cư tối thiểu thì được Nhà nước hỗ trợ tiền đủ để được giao một suất tái định cư tối thiểu.

Nghị định số 88 hướng dẫn, 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 trên 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.

UBND cấp tỉnh căn cứ quy mô diện tích đất ở thu hồi, số nhân khẩu của hộ gia đình và điều kiện cụ thể tại địa phương quy định mức hỗ trợ...

PHẦN BA: QUYỀN, LỢI ÍCH, NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI DÂN TRONG VÙNG DỰ ÁN

I. Quyền, lợi ích của người dân trong vùng Dự án:

1. Được tính toán bồi thường hỗ trợ:

Căn cứ các văn bản liên quan hướng dẫn tới tính toán bồi thường, hỗ trợ, thu hồi đất, đến nay các phòng ban chuyên môn huyện đã tham mưu UBND huyện phê duyệt tính toán bồi thường, hỗ trợ về đất, cây trồng, vật kiến trúc và một số chính sách theo đúng quy định.

Tại dự án liên quan tính toán bồi thường, hỗ trợ về đất ở, UBND huyện áp dụng Quyết định số 2359/QĐ-UBND ngày 17/9/2021 của UBND tỉnh và đất nông nghiệp áp dụng tại Quyết định số 1619/QĐ-UBND ngày 12/9/2022 của UBND tỉnh cho toàn dự án. Việc áp dụng các Quyết định nêu trên do trong quá trình triển khai dự án gặp rất nhiều khó khăn trong công tác thực hiện giải phóng mặt bằng, từ đó dự án kéo dài, đồng thời thực tế tại địa phương thì năm 2023 và những tháng đầu năm 2024 tại khu vực dự án và khu vực lân cận ít xảy ra giao dịch đất đai, do đó giá đất thị trường không biến động so với thời điểm năm 2022. Để đảm bảo sự công bằng giữa các hộ dân do đó đã áp dụng các quyết định trên để tính toán bồi thường, hỗ trợ.

2. Được bố trí đất tái định canh:

Theo phương án bồi thường bằng đất số 01/PA-UBND ngày 12/9/2023 của UBND huyện Đức Trọng về bồi thường bằng đất cho các hộ dân có đất bị thu hồi thuộc dự án hồ chứa nước Ta Hoét, xã Hiệp An, huyện Đức Trọng (theo đó có 110 hộ đủ điều kiện bồi thường bằng đất theo các tiêu chí trong đó 100 hộ người đồng bào Dân tộc và 10 hộ người Kinh)

* Tiêu chí thực hiện:

+ Đối với các hộ gia đình Dân tộc gốc Tây Nguyên có diện tích đất sau khi bị thu hồi còn lại dưới 6.000 m²: sau khi đã tính toán bồi thường diện tích đất tại khu vực Lô 30, sẽ rà soát, xem xét bố trí tiếp cho đủ diện tích đất sản xuất nông nghiệp là 6.000 m².

+ Đối với các hộ người Kinh: Diện tích sau khi Nhà nước thu hồi còn lại dưới 1000 m²; diện tích thu hồi từ 500 m² đến dưới 1000 m²: bồi thường 500 m² và diện tích thu hồi từ 1000 m² trở lên: bồi thường 1000 m².

+ Diện tích đất được bồi thường không vượt quá diện tích đất nông nghiệp, đất ngoài lâm nghiệp đã bị thu hồi.

+ Phần diện tích bị thu hồi còn lại sau khi đã bồi thường bằng đất như đã nêu trên đề nghị các hộ nhận tiền bồi thường bằng tiền (do quỹ đất công hiện có trên địa bàn huyện không đủ để bồi thường bằng đất cho toàn bộ hộ dân bị thu hồi).

3. Được bố trí hỗ trợ học nghề, việc làm:

Các phòng ban chức năng đã liên hệ, làm việc với các doanh nghiệp, đơn vị có liên quan trên địa bàn huyện để rà soát nhu cầu sử dụng lao động, nhu cầu đào tạo nghề cũng như trực tiếp tiếp cận, nắm bắt nhu cầu, nguyện vọng của người dân có đất bị thu hồi tại dự án, qua đó định hướng cho các hộ có nhu cầu về ngành nghề đào tạo, thị trường lao động của huyện nhằm đảm bảo sau khi các hộ dân được đào tạo nghề sẽ có việc làm ổn định.

Năm 2022, Phòng Lao động – TB&XH đã phối hợp với UBND xã Hiệp An tổ chức 01 lớp đào tạo nghề chăm sóc sắc đẹp với 08 học viên là lao động tại thôn K'Rèn theo nguyện vọng của người lao động.

Phòng Lao động – TB&XH thường xuyên triển khai đến UBND xã Hiệp An rà soát nhu cầu học nghề của người lao động trên địa bàn xã, đặc biệt là thôn K'Rèn.

Từ năm 2022 – 6 tháng đầu năm 2024, Phòng Lao động – TB&XH tham mưu UBND huyện phối hợp với Sở Lao động – TB&XH, các Sở ngành liên quan tổ chức 06 phiên giao dịch việc làm, Ngày hội kết nối, giới thiệu việc làm trên địa bàn huyện. Kết quả sau khi tổ chức đã có 18 người tham gia phỏng vấn, được tuyển dụng vào làm việc tại các công ty trên địa bàn.

Vì vậy, nếu các hộ dân bị thu hồi đất để thực hiện dự án hồ chứa nước Ta Hoét có nhu cầu đào tạo nghề hoặc giải quyết việc làm, đề nghị các hộ liên hệ trực tiếp với UBND xã Hiệp An để phối hợp với các ngành chức năng thuộc huyện giải quyết theo quy định.

II. Nghĩa vụ của người dân trong vùng dự án

Trong công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng để xây dựng dự án hồ chứa nước Ta Hoét, người dân có những nghĩa vụ sau:

- Cung cấp thông tin và tài liệu: Người dân cần cung cấp thông tin và tài liệu liên quan đến diện tích đất, các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu đất đai, và các thông tin khác cần thiết cho quá trình xây dựng phương án bồi thường.

- Hợp tác với các cơ quan chức năng: Người dân cần hợp tác với các cơ quan chức năng như chính quyền địa phương, cơ quan thực hiện công tác bồi thường, GPMB để hoàn tất các thủ tục pháp lý.

- Chấp hành quyết định của nhà nước: Sau khi hoàn tất thủ tục bồi thường, giải phóng mặt bằng, người dân cần chấp hành quyết định của nhà nước về việc giải phóng mặt bằng để dự án xây dựng được triển khai đúng thời hạn và kế hoạch.

- Đảm bảo an ninh trật tự: Trong quá trình giải phóng mặt bằng, người dân cần đảm bảo an ninh trật tự tại khu vực để không ảnh hưởng đến tiến độ và an toàn của công trình xây dựng./.

- Trong quá trình các đơn vị triển khai thi công thực hiện dự án, người dân cần thực hiện:

+ Không được cản trở quá trình thi công: Việc này sẽ giúp công trình được tiến hành thuận lợi, tránh gây thiệt hại về kinh tế cũng như bảo đảm an toàn cho người dân.

+ Không nghe lời xúi giục, kích động: Những hành động cản trở thi công có thể xuất phát từ những thông tin sai lệch hoặc từ sự xúi giục của những người không rõ mục đích, người dân cần bình tĩnh, sáng suốt và tiếp nhận thông tin từ các kênh thông tin chính thức để tránh những hành vi vi phạm pháp luật để rồi phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

+ Góp phần tuyên truyền trong cộng đồng: Hãy cùng nhau tạo nên môi trường đoàn kết, văn minh, tránh những hành động gây mất an ninh trật tự và gây tổn hại đến quyền lợi chung.

+ Liên hệ khi có thắc mắc: Nếu có bất kỳ câu hỏi hoặc lo ngại nào, bà con có thể liên hệ với chính quyền địa phương hoặc đơn vị chủ đầu tư để được giải đáp các thắc mắc.

