

UBND PHƯỜNG DƯƠNG KINH
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
Số: /BQLĐAĐTĐXD

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

Dương Kinh, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO PHƯƠNG ÁN

Bồi thường, hỗ trợ về đất và tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi thực hiện Dự án Xuất tuyến 110kV sau TBA220KV Dương Kinh (diện tích đất thuộc địa bàn phường Dương Kinh) (Đợt 1)

I. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024; Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 23/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các Tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 tại Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 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 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 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 các Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng: Số 171/2025/QĐ-UBND ngày 24/9/2025 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 thành phố Hải Phòng; số 17/2026/QĐ-UBND ngày 17/3/2026 Sửa đổi bổ sung một số điều của 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 thành phố Hải Phòng ban hành kèm

theo Quyết định số 171/2025/QĐ-UBND ngày 24/9/2025 của UBND thành phố; Quyết định số 57/2026/QĐ-UBND ngày 10/7/2026 của UBND thành phố; số 196/2025/QĐ-UBND ngày 24/10/2025 Ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng; số 528/QĐ-UBND ngày 06/02/2026, Ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại đối với cây trồng, vật nuôi khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng; số 1133/QĐ-UBND ngày 28/3/2026, sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 528/QĐ-UBND ngày 06/02/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại đối với cây trồng, vật nuôi khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Nghị Quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng Ban hành Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Công văn số 525/STNMT-KTĐGD ngày 15/01/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hải Phòng về việc hướng dẫn thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng theo Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội;

Thực hiện Kế hoạch số 45/KH-HĐBTHTTĐC ngày 12/9/2025 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư về thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án Xuất tuyến 110kV sau TBA 220kV Dương Kinh (diện tích thuộc địa bàn phường Dương Kinh);

Căn cứ theo Trích đo bản đồ địa chính do Ủy ban nhân dân phường Dương Kinh ký ngày 10/7/2026;

Căn cứ Trích lục nguồn gốc đất do Ủy ban nhân dân phường Dương Kinh xác lập ngày 28/8/2026

Trên cơ sở biên bản kiểm kê cây cối hoa màu, vật kiến trúc theo hiện trạng và các hồ sơ có liên quan đến quá trình đầu tư, sử dụng đất của các tổ chức. Đơn vị lập phương án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng khi thu hồi đất thực hiện Dự án.

II. TÓM TẮT DỰ ÁN

1. Tên dự án: Dự án Xuất tuyến 110kV sau TBA220KV Dương Kinh (diện tích đất thuộc địa bàn phường Dương Kinh).

2. Chủ đầu tư dự án: Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Dương Kinh.

3. Địa điểm: Phường Dương Kinh, thành phố Hải Phòng.

4. Hiện trạng khu vực Dự án:

- Diện tích đất thu hồi: 4.128,7m².

- Hiện trạng sử dụng đất: Đất nông nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản, đất phi nông nghiệp, đất UBND phường quản lý, đất giao thông, thủy lợi,...

III. NHỮNG NỘI DUNG QUY ĐỊNH CHỦ YẾU

1. Nguyên tắc, đơn giá bồi thường, hỗ trợ

1.1. Phân tích về đất:

Diện tích đất thu hồi theo Kế hoạch số 45/KH-HĐBTHTTĐC ngày 12/9/2025	:	4.128,7m ² .
Diện tích đất thu hồi thực tế	:	4.808,8 m ² .
- Trong chỉ giới thu hồi		4.128,7 m ² .
- Ngoài chỉ giới thu hồi		680,1 m ² .
Cụ thể:		
- Đất nông nghiệp được giao theo Quyết định 03 hoặc giao sau khi dồn điền, đổi thửa hoặc sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004	:	2.195,9 m ² .
+ Trong chỉ giới thu hồi	:	1.515,8 m ² .
+ Ngoài chỉ giới thu hồi	:	680,1 m ² .
- Đất phi nông nghiệp, đất được nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm	:	1.986,7 m ²
- Đất nông nghiệp do UBND phường quản lý (5%)	:	296,0 m ² .
- Đất giao thông, thủy lợi, bờ, đường nội đồng, đất đã GPMB do UBND phường quản lý	:	330,2 m ² .
- Số tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi	:	16 trường hợp

a. Bồi thường, hỗ trợ về đất:

- *Bồi thường về đất nông nghiệp giao lâu dài:*

Căn cứ Khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 96 Luật đất đai 2024 quy định:

“1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật này thì được bồi thường bằng đất nông nghiệp hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất thì việc bồi thường về đất nông nghiệp được quy định như sau:

a) Diện tích đất nông nghiệp được bồi thường bao gồm diện tích trong hạn mức quy định tại Điều 176 và Điều 177 của Luật này và diện tích đất do được nhận thừa kế;

b) Đối với diện tích đất nông nghiệp do nhận chuyển quyền sử dụng đất vượt hạn mức trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì việc bồi thường, hỗ trợ được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

3. Đối với đất nông nghiệp đã sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật này thì việc bồi thường được thực hiện theo quy định của Chính phủ.”

- Trường hợp không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất

Căn cứ Khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 101 Luật đất đai 2024 quy định:

“1. Các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 107 của Luật này.

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

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

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 này, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 96 của Luật này.”

- Giá đất để tính bồi thường

Căn cứ điểm 3, khoản 6 Nghị quyết 254/2025/QH do Quốc hội ban hành ngày 11/12/2025

“Điều 3. Quy định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

6. Giá đất tính tiền bồi thường về đất quy định tại khoản 2 Điều 91 của Luật Đất đai và giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư quy định tại khoản 3 Điều 111 của Luật Đất đai được tính theo giá đất trong bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Nghị quyết này.

Trường hợp bồi thường bằng đất ở tại chỗ mà giá đất tại vị trí được bồi thường chưa có trong bảng giá đất thì cơ quan, người có thẩm quyền căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất tại vị trí tương tự để quyết định giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh bổ sung vào bảng giá đất tại kỳ họp gần nhất.”

Căn cứ khoản 4 điều 11 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 31/01/2026

“Điều 11. Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP)

4. Sửa đổi, bổ sung nội dung giải thích về giá đất (G) trong công thức tính tiền bồi thường quy định tại khoản 7 Điều 13 như sau: “G: Giá đất tính theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều

5 của Nghị quyết số 254/2025/QH15 hoặc tính theo giá đất cụ thể đối với trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 7 của Nghị quyết số 254/2025/QH15 tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.".

- 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:

Căn cứ điều 107 Luật đất đai 2024 quy định:

“1. Các trường hợp không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

a) Đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, trừ trường hợp đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được bồi thường về đất quy định tại Điều 96 của Luật này;

b) Đất được Nhà nước giao cho tổ chức thuộc trường hợp có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất;

c) Đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hằng năm; đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 99 của Luật này;

d) Đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích do Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê;

đ) Đất nhận khoán để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

e) Diện tích đất nông nghiệp được giao vượt hạn mức quy định tại Điều 176 của Luật này.

2. Chi phí đầu tư vào đất còn lại bao gồm toàn bộ hoặc một phần của các khoản chi phí sau đây:

a) Chi phí san lấp mặt bằng;

b) Chi phí cải tạo làm tăng độ màu mỡ của đất, thau chua rửa mặn, chống xói mòn, xâm thực đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp;

c) Chi phí gia cố khả năng chịu lực chống rung, sụt lún đất đối với đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh;

d) Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà chưa khấu trừ hết vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp;

đ) Chi phí khác có liên quan đã đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.”

Căn cứ Điều 17 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024

“Điều 17. Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất

1. Chi phí đầu tư vào đất còn lại quy định tại khoản 2 Điều 107 của Luật Đất đai là các chi phí mà người sử dụng đất đã đầu tư vào đất theo quy định tại khoản 7 Điều 3 của Luật Đất đai.

2. Điều kiện xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại:

a) Có hồ sơ, chứng từ chứng minh đã đầu tư vào đất;

b) Trường hợp chi phí đầu tư vào đất còn lại không có hồ sơ, chứng từ chứng minh thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại.

3. Hồ sơ, chứng từ chứng minh đã đầu tư vào đất quy định tại điểm a khoản 2 Điều này gồm một trong các giấy tờ sau đây:

a) Văn bản, hợp đồng thuê, khoán san lấp mặt bằng, tôn tạo đất đối với đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê, cải tạo đất, chống xói mòn, chống xâm thực, xây dựng, gia cố nền đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh;

b) Văn bản, thanh lý hợp đồng; hóa đơn, chứng từ thanh toán đối với từng khoản chi phí đã đầu tư vào đất quy định tại điểm a khoản này;

c) Văn bản, hợp đồng khác có liên quan đến việc đầu tư vào đất được xác lập tại thời điểm đầu tư.

4. Chi phí đầu tư vào đất còn lại trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều này được xác định như sau:

$$P = \frac{P1 + P2 + P3 + P4}{T1} \times T2$$

Trong đó:

P: Chi phí đầu tư vào đất còn lại;

P1: Chi phí san lấp mặt bằng;

P2: Chi phí cải tạo làm tăng độ màu mỡ của đất, thau chua rửa mặn, chống xói mòn, xâm thực đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp;

P3: Chi phí gia cố khả năng chịu lực chống rung, sụt lún đất đối với đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh;

P4: Chi phí khác có liên quan đã đầu tư vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất;

Các chi phí được xác định trên cơ sở hồ sơ do người có đất thu hồi cung cấp.

T1: Thời hạn sử dụng đất;

T2: Thời hạn sử dụng đất còn lại.

Đối với trường hợp thời điểm đầu tư vào đất sau thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì thời hạn sử dụng đất (T1) được tính từ thời điểm đầu tư vào đất.

5. Người có đất thu hồi không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 3 Điều này nhưng thực tế đã có đầu tư vào đất thì được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này.

6. Việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại đối với trường hợp ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà chưa khấu trừ hết vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 107 của Luật Đất đai và trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm mà đã trả trước cho nhiều năm nhưng chưa sử dụng thời gian đã trả trước tiền thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.”

Căn cứ điều 5 quyết định 171/2025/QĐ-UBND ngày 24/9/2025 quy định:

“Người có đất thu hồi thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 107 Luật Đất đai năm 2024 mà không có hồ sơ, chứng từ chứng minh nhưng thực tế

đã có đầu tư vào đất thì việc xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại và mức bồi thường được thực hiện như sau:

1. Người sử dụng đất có trách nhiệm kê khai chi phí đầu tư vào đất còn lại. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chủ trì, phối hợp Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi kiểm tra hiện trạng khu đất thu hồi; căn cứ hồ sơ địa chính, hồ sơ dự án đầu tư (nếu có), bản đồ hiện trạng sử dụng đất qua các thời kỳ, quyết định hoặc phương án chuyển đổi cơ cấu cây trồng (nếu có), các giấy tờ khác có liên quan để xác định có hay không chi phí đầu tư vào đất còn lại. Việc xác định có hay không chi phí đầu tư vào đất còn lại phải được lập thành biên bản cho từng trường hợp cụ thể, có chữ ký, đóng dấu của đơn vị chủ trì, của Ủy ban nhân dân cấp xã, của Trưởng thôn, khu dân cư nơi có đất.

2. Trường hợp đã thực hiện các công việc nêu tại khoản 1 Điều này, xác định người có đất thu hồi có chi phí đầu tư vào đất và đang trong thời hạn được phép sử dụng đất theo quy định nhưng không có cơ sở để tính toán, xác định được chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định tại khoản 4 Điều 17 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP thì mức bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại như sau:

a) Đối với đất nông nghiệp, mức bồi thường bằng 01 lần đơn giá đất nông nghiệp cùng loại quy định trong Bảng giá đất của thành phố.

b) Đối với đất phi nông nghiệp: người sử dụng đất được bồi thường 500.000 đồng/m² đất thu hồi (Năm trăm nghìn đồng/một mét vuông), tổng mức bồi thường tối đa không quá 1.000.000.000 đồng/01 trường hợp (Một tỷ đồng). ”

- Bồi thường diện tích đất ngoài chỉ giới thu hồi:

Căn cứ Khoản 7, điều 91 Luật đất đai năm 2024, quy định: “7. Khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật này 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 cấp tỉnh về diện tích tối thiểu tại khoản 2 Điều 220 của Luật này, nếu người sử dụng đất đồng ý thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền 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”

Khoản 2 Điều 220, quy định: “Trường hợp tách thửa đất thì ngoài các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Các thửa đất sau khi tách thửa phải bảo đảm diện tích tối thiểu với loại đất đang sử dụng theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; Trường hợp thửa đất được tách có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa thì phải thực hiện đồng thời việc hợp thửa với thửa đất liền kề;

b) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì thực hiện tách thửa, diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách phải bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng. Đối với thửa đất có đất ở và đất khác thì không bắt buộc thực hiện tách thửa khi chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất, trừ trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa”.

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 12 Quyết định số 158/2025/QĐ-UBND ngày 12/9/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 trên địa bàn thành phố Hải Phòng:

“Điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất đối với nhóm đất nông nghiệp 1. Đất trồng cây hàng năm, diện tích thửa đất sau khi tách thửa, hợp thửa phải đảm bảo điều kiện sau:

c) Thuộc địa bàn các phường thì diện tích tối thiểu là 200 m²/thửa.”

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp đất nông nghiệp (trồng cây hàng năm) của người có đất thu hồi thực hiện Dự án trên mà diện tích ngoài chỉ giới thu hồi nhỏ hơn 200,0m² mà người dân đồng ý thu hồi thì thực hiện thu hồi đất.

- Thu hồi đất trước thời hạn:

Căn cứ khoản 2 Điều 85 Luật Đất đai 2024, quy định: *“Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong khu vực thu hồi đất đồng ý để cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất trước thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất mà không phải chờ đến hết thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này”.*

b. Các khoản hỗ trợ

Căn cứ Điều 108 Luật Đất đai năm 2024 quy định về hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất:

“1. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

a) Hỗ trợ ổn định đời sống;

b) Hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh;

c) Hỗ trợ di dời vật nuôi;

d) Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm;

đ) Hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp quy định tại khoản 8 Điều 111 của Luật này;

e) Hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời theo quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật này.

2. Ngoài việc hỗ trợ quy định tại khoản 1 Điều này, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định 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 cho từng dự án cụ thể.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.”

***b.1 Hỗ trợ ổn định đời sống:**

Căn cứ Điều 19 Nghị định 88/2024/NĐ-CP:

“1. 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 Ủy ban nhân dân 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 tại điểm a và điểm b khoản này 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.”

Đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp giao lâu dài dưới 30% diện tích áp dụng khoản 1, khoản 3, Điều 11 Quyết định 171/2025/QĐ-UBND ngày 24/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng:

“1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp nếu đủ điều kiện được bồi thường về đất mà thu hồi dưới 30% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ trong thời gian 03 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 06 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp phải di chuyển đến vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ là 12 tháng;

3. Mức hỗ trợ chi trả một lần cho một nhân khẩu quy định tại khoản 1 và khoản 2 điều này được tính bằng tiền tương đương 30 kg gạo/(01) một tháng theo thời giá trung bình tại thời điểm hỗ trợ.”

Đơn giá 22.500đ/kg.

Cụ thể: mức hỗ trợ 1 nhân khẩu được tính bằng tiền như sau:

$30\text{kg gạo/khẩu/tháng} \times 22.500,0\text{đ/kg} = 675.000,0\text{đ/khẩu/tháng}.$ ”

Căn cứ điểm 4 Điều 2 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025:

“Điều 2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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

4. Bổ sung điểm d vào khoản 1 Điều 19 như sau:

“d) Số nhân khẩu trong hộ gia đình được hỗ trợ tại khoản này là những người có chung quyền sử dụng đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và nhân khẩu là thành viên hộ gia đình phát sinh sau thời điểm giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình đó (nếu có); việc xác định số nhân khẩu có chung quyền sử dụng đất do các thành viên trong hộ gia đình tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật.”

***b.2 Hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh:**

Căn cứ điểm b khoản 1 điều 108 Luật Đất đai 2024

“1. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

b) Hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh;”

Căn cứ điểm a Khoản 3 Điều 20 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024:

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

a) Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất nông nghiệp thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh bao gồm: hỗ trợ giống cây trồng, giống vật nuôi cho sản xuất nông nghiệp, các dịch vụ khuyến nông, khuyến lâm, dịch vụ bảo vệ thực vật, thú y, kỹ thuật trồng trọt, chăn nuôi và kỹ thuật nghiệp vụ đối với sản xuất, kinh doanh dịch vụ công thương nghiệp;”

Căn cứ Khoản 1 Điều 12 Quyết định số 171/QĐ-UBND ngày 24/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng:

“Điều 12. Hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất

1. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất nông nghiệp (kể cả đất nhận giao khoán) thì được hỗ trợ theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 20 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP quy đổi ra tiền; mức hỗ trợ một lần bằng 30% giá đất nông nghiệp cùng loại, cùng vị trí/m² thu hồi. Giá đất bồi thường theo giá đất quy định trong Bảng giá đất của thành phố.”

+ Giá đất trồng lúa nước trong bảng giá đất do Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành tại Nghị Quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 là 130.000,0 đồng/m². Mức hỗ trợ cụ thể là:

$$130.000,0\text{đ}/\text{m}^2 \times 30\% = 39.000,0\text{đ}/\text{m}^2.$$

***b.3 Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm:**

Căn cứ điểm a, điểm b, điểm c, Khoản 1 Điều 109 Luật Đất đai 2024:

“1. Hỗ trợ bằng tiền không quá 05 lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất của địa phương đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương theo quy định tại Điều 176 của Luật này đối với các đối tượng sau đây:

a) Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho, được công nhận quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất không có đất để bồi thường và đã được bồi thường bằng tiền;

b) Cá nhân thuộc đối tượng bảo trợ xã hội, đối tượng được hưởng chế độ trợ cấp xã hội hằng tháng theo quy định của pháp luật, thương binh, bệnh binh, gia đình liệt sĩ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà không có đất để bồi thường và đã được bồi thường bằng tiền;

c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất do nhận giao khoán đất để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản từ các nông, lâm trường quốc doanh hoặc công ty nông, lâm nghiệp được chuyển đổi từ các nông, lâm trường quốc doanh đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó, trừ trường hợp cá nhân là cán bộ, công nhân viên của nông, lâm trường quốc doanh, của công ty nông, lâm nghiệp được chuyển đổi từ các nông, lâm trường quốc doanh đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp”.

Căn cứ Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3 Điều 22 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024:

“1. Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 109 của Luật Đất đai là cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp mà tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có thu nhập từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó và không thuộc các trường hợp sau đây:

a) Cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng, sĩ quan, hạ sĩ quan, công nhân công an, người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước;

b) Người hưởng lương hưu;

c) Người nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp bảo hiểm xã hội hằng tháng;

d) Người lao động có hợp đồng lao động không xác định thời hạn.

2. Hộ gia đình trực tiếp sản xuất nông nghiệp được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 109 của Luật Đất đai là hộ đang sử dụng đất nông nghiệp có ít nhất một thành viên có thu nhập từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó (bao gồm cả thành viên phát sinh sau thời điểm sử dụng đất nông nghiệp) tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và không thuộc các trường hợp quy định tại điểm a, b, c và d khoản 1 Điều này.

3. Mức hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm quy định tại Điều 109 của Luật Đất đai do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương nhưng không quá 05 lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất của địa phương đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương theo quy định tại Điều 176 của Luật Đất đai.”

Căn cứ Khoản 1 Điều 14 Quyết định số 171/QĐ-UBND ngày 24/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng:

“1. Mức hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm theo quy định tại khoản 3 Điều 22 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP được tích bằng 05 lần giá đất nông nghiệp cùng loại, cùng vị trí trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân

thành phố ban hành đối với toàn bộ diện tích đất thu hồi; diện tích hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương theo quy định tại Điều 176 của Luật Đất đai năm 2024.”

+ Giá đất trồng lúa nước trong bảng giá đất do Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành tại Nghị Quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 là 130.000,0 đồng/m². Mức hỗ trợ cụ thể là:

$$130.000,0\text{đ}/\text{m}^2 \times 5 \text{ lần} = 650.000,0\text{đ}/\text{m}^2.$$

c. Mức tính kinh phí hành chính: Do chưa có quy định về mức tính toán cụ thể nên tạm tính bằng 2% tổng kinh phí bồi thường hỗ trợ.

2. Mức bồi thường, hỗ trợ cụ thể:

a. Bồi thường, hỗ trợ về đất : **1.278.817.000,0đ**

- Đất nông nghiệp được giao theo Quyết định 03 hoặc giao sau khi dồn điền, đổi thửa hoặc Đất nông nghiệp sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 : 285.467.000,0đ

$$2.195,9\text{m}^2 \times 130.000,0\text{đ}/\text{m}^2$$

- Đất phi nông nghiệp, đất công trình giao thông, đất được nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm (bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại) : 993.350.000,0đ

$$1.986,7 \text{ m}^2 \times 500.000,0\text{đ}/\text{m}^2$$

- Đất UBND phường quản lý, đất giao thông thủy lợi đất khác (không bồi thường, hỗ trợ): 626,2 m² : 0,0 đ

b. Các khoản hỗ trợ :

- Hỗ trợ ổn định đời sống = **409.050.000,0đ**

+ Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất cho hộ có đất thu hồi dưới 30% diện tích đất nông nghiệp : 97.200.000,0đ

$$675.000,0\text{đ}/\text{khẩu}/\text{tháng} \times 03 \text{ tháng} \times 48 \text{ khẩu}$$

+ Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất cho hộ có đất thu hồi từ 30% đến 70% diện tích đất nông nghiệp : 36.450.000,0đ

$$675.000,0\text{đ}/\text{khẩu}/\text{tháng} \times 06 \text{ tháng} \times 9 \text{ khẩu}$$

+ Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất cho hộ có đất thu hồi trên 70% diện tích đất nông nghiệp : 275.400.000,0đ

$$675.000,0\text{đ}/\text{khẩu}/\text{tháng} \times 12 \text{ tháng} \times 34 \text{ khẩu}$$

- Hỗ trợ đào tạo và chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

$$1.807,5\text{m}^2 \times 130.000,0\text{đ}/\text{m}^2 \times 5 \text{ lần} = \mathbf{1.174.875.000,0\text{đ}}$$

- Bồi thường về hoa màu, vật kiến trúc : **150.600,0đ**

Cộng (a+b) : 2.933.385.100,0đ

c. Chi phí bảo đảm tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (tạm tính)

2.933.385.100,0đ x 2% = 58.667.702,0

Tổng cộng (a+b+c) : 2.992.052.802,0đ

(Bằng chữ: Hai tỷ, chín trăm chín mươi hai triệu, không trăm năm mươi hai nghìn, tám trăm lẻ hai đồng./.)

Trên đây là Phương án dự thảo bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng khi thu hồi đất thực hiện Dự án Xuất tuyến 110kV sau TBA220KV Dương Kinh (diện tích đất thuộc địa bàn phường Dương Kinh) (có biểu chi tiết kèm theo).