

# TÀI LIỆU TUYÊN TRUYỀN

**công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án Đầu tư chỉnh trang đô thị, tạo quỹ đất để thực hiện quy hoạch Khu phức hợp đô thị tại phường Quang Trung, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum**

-----

## A. THÔNG TIN DỰ ÁN

**I. Tên dự án:** Dự án đầu tư chỉnh trang đô thị, tạo quỹ đất để thực hiện quy hoạch Khu phức hợp đô thị tại phường Quang Trung, thành phố Kon Tum (*Dự án được UBND tỉnh phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ (1/500) tại Quyết định số 164/QĐ-UBND, ngày 25/02/2020 và phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi tại Quyết định số 204/QĐ-UBND, ngày 27/02/2020 của UBND tỉnh*).

## II. Mục tiêu và sự cần thiết đầu tư dự án

**1. Mục tiêu:** Tạo quỹ đất sạch, tập trung, thu hút các nhà đầu tư có tiềm lực tài chính đến đầu tư Dự án đầu tư chỉnh trang đô thị, tạo quỹ đất để thực hiện quy hoạch Khu phức hợp đô thị tại phường Quang Trung, thành phố Kon Tum, góp phần đẩy mạnh phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn.

**2. Sự cần thiết đầu tư dự án:** Nhằm tạo động lực phát triển kinh tế xã hội và khai thác quỹ đất một cách hiệu quả, mở rộng không gian đô thị thành phố Kon Tum theo quy hoạch và thu hút đầu tư, do vậy việc đầu tư xây dựng Dự án đầu tư chỉnh trang đô thị, tạo quỹ đất để thực hiện quy hoạch Khu phức hợp đô thị tại phường Quang Trung, thành phố Kon Tum là cần thiết.

## 3. Lợi ích từ việc thực hiện dự án

Từng bước thay đổi cơ cấu từ lao động thuần nông nghiệp sang công nghiệp và các ngành nghề kinh doanh, dịch vụ của các địa phương trong và ngoài vùng dự án, góp phần phát triển kinh tế, xã hội của địa phương. Thay đổi cơ cấu ngành nghề, tăng cao thu nhập cho người dân so với thu nhập thu hoạch từ nông nghiệp, nâng cao đời sống nhân dân.

## III. Nguồn vốn đầu tư - phạm vi thu hồi

**1. Nguồn vốn đầu tư:** Nguồn thu sử dụng đất và nguồn vốn hợp pháp khác;  
Thời gian thực hiện: Từ năm 2020.

**2. Chủ đầu tư dự án:** UBND thành phố (*UBND thành phố giao ủy quyền làm chủ đầu tư thực hiện công tác bồi thường, GPMB tại một số dự án trên địa bàn thành phố Kon Tum cho Trung tâm PTQĐ thành phố tại Quyết định số 1012/QĐ-UBND, ngày 23/4/2020*).

**3. Phạm vi thu hồi đất:** Phường Quang Trung, thành phố Kon Tum;

**4. Hiện trạng đất:** Đất trồng cây hàng năm, cây lâu năm;

**5. Diện tích sử dụng đất:** Diện tích: **49,4** ha. Cụ thể ranh giới:

- Phía Đông giáp: Đất sản xuất nông nghiệp.

- Phía Tây giáp: Sông Đăk Bla.

- Phía Nam giáp: Khu du lịch Văn hóa, lịch sử Ngục Kon Tum.

- Phía Bắc giáp: Đất sản xuất nông nghiệp.

Tổng số hộ bị ảnh hưởng khoảng: **299** hộ.

## **B. Quyền lợi và nghĩa vụ hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất**

### **1. Quyền lợi:**

- Hộ gia đình, cá nhân được bồi thường về đất, vật kiến trúc và các loại cây trồng nằm trên thửa đất bị thu hồi.

- Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp được hỗ trợ các khoản: Hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm, hỗ trợ ổn định đời sống khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp.

### **2. Nghĩa vụ:**

- Hộ gia đình, cá nhân phối hợp với chính quyền địa phương (*xã, phường*), đơn vị thực hiện công tác bồi thường GPMB thực hiện kê khai, đo đạc, kiểm kê khối lượng để có cơ sở lập phương án bồi thường, hỗ trợ theo quy định.

- Hộ gia đình, cá nhân cung cấp các giấy tờ, hồ sơ pháp lý liên quan đến nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của lô đất thu hồi. Bàn giao mặt bằng sau khi đã nhận đủ tiền bồi thường, hỗ trợ theo quy định.

## **C. Chính sách bồi thường, hỗ trợ về đất và tài sản gắn liền với đất:**

### **I. Về bồi thường, hỗ trợ đất:**

1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp:

- Bồi thường đất theo giá đất cụ thể (*tạm tính đơn giá đất trồng cây hàng năm*<sup>(1)</sup>: **66.000 đồng/m<sup>2</sup>**, *đơn giá đất trồng cây lâu năm*<sup>(2)</sup>: **44.300 đồng/m<sup>2</sup>**),

- Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm (*hỗ trợ bằng tiền = 2 lần đơn giá đất nông nghiệp theo bảng giá đất của UBND tỉnh địa bàn phường Quang Trung (đất nông nghiệp trồng cây hàng năm: 25.000 đồng/m<sup>2</sup>, đất nông nghiệp trồng cây lâu năm: 20.000 đồng/m<sup>2</sup>)*)

- Hỗ trợ ổn định đời sống (*nếu thu hồi trên 30% diện tích đất đang sử dụng tại địa bàn phường Quang Trung*)).

Cụ thể:

1.1. Đối với 1m<sup>2</sup> đất nông nghiệp trồng cây hàng năm

+ Bồi thường: 66.000 đ/m<sup>2</sup>

+ Hỗ trợ: 25.000 x 200% = 50.000 đồng/m<sup>2</sup>

\* **Tổng cộng:** 116.000 đồng/m<sup>2</sup>, tương đương 116.000.000 đồng/1.000 m<sup>2</sup> (sào), tương đương 1.160.000.000 đồng/ha.

1.2. Đối với 1m<sup>2</sup> đất nông nghiệp trồng cây lâu năm

+ Bồi thường: 44.300 đ/m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Vận dụng theo đơn giá đất cụ thể của Dự án: Đầu tư chỉnh trang đô thị, tạo quỹ đất để thực hiện quy hoạch Tổ hợp khách sạn, trung tâm thương mại, dịch vụ tại phường Thống Nhất, thành phố Kon Tum

<sup>2</sup> *tạm tính bằng trung bình cộng giữa đơn giá đất cụ thể cây lâu năm theo hệ số điều chỉnh giá đất của cây hàng năm và hệ số điều chỉnh giá đất của cây lâu năm của dự án: Chỉnh trang đô thị tạo quỹ đất để thực hiện quy hoạch Khu Công nghiệp, Cụm Công nghiệp, phường Ngô Mây x đơn giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm theo bảng giá đất của UBND tỉnh: (2,46 + 1,79) x 20.000 = 44.300 đồng/m<sup>2</sup>*

+ Hỗ trợ:  $24.000 \times 200\% = 48.000$  đồng/m<sup>2</sup>

\* **Tổng cộng:** 92.300 đồng/m<sup>2</sup>, tương đương 92.300.000 đồng/1.000 m<sup>2</sup> (sào), tương đương 923.000.000 đồng/ha.

### 1.3. Hỗ trợ ổn định đời sống:

- Thu hồi từ 30% - 70% diện tích đất nông nghiệp được hỗ trợ ổn định đời sống trong thời gian 06 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 các địa bàn 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 là 24 tháng.

- Thu hồi trên 70% diện tích đất nông nghiệp được hỗ trợ ổn định đời sống 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 các địa bàn 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 là 36 tháng;

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

*(tùy thuộc vào tỷ lệ % giữa diện tích đất thu hồi so với diện tích đất đang quản lý, sử dụng và tùy thuộc vào số nhân khẩu trong sổ hộ khẩu của từng hộ gia đình thì có mức hỗ trợ khác nhau)*

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân **không** trực tiếp sản xuất nông nghiệp (cho thuê đất...):

- Chỉ bồi thường đất theo giá đất cụ thể (*tạm tính đơn giá đất trồng cây hàng năm 66.000 đồng/m<sup>2</sup>, đơn giá đất trồng cây lâu năm<sup>3</sup>: 44.300 đồng/m<sup>2</sup>*);

- Không hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm.

- Không hỗ trợ ổn định đời sống.

Cụ thể:

2.1. Đối với 1m<sup>2</sup> đất nông nghiệp trồng cây hàng năm

Bồi thường: 66.000 đ/m<sup>2</sup>, tương đương 66.000.000 đồng/1.000 m<sup>2</sup> (sào), tương đương 660.000.000 đồng/ha.

2.2. Đối với 1m<sup>2</sup> đất nông nghiệp trồng cây lâu năm

Bồi thường: 44.300 đ/m<sup>2</sup>, tương đương 44.300.000 đồng/1.000 m<sup>2</sup> (sào), tương đương 443.000.000 đồng/ha.

## II. Bồi thường tài sản gắn liền với đất:

Cây cối, hoa màu, vật kiến trúc được trồng, xây dựng hợp pháp trên đất bị thu hồi được bồi thường theo đơn giá do UBND tỉnh ban hành.

- Cây cối, hoa màu tại Quyết định số 39/2020/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 của UBND tỉnh Kon Tum về việc ban hành Bảng đơn giá các loại cây trồng trên địa bàn tỉnh Kon Tum năm 2021.

- Về nhà cửa, vật kiến trúc theo Quyết định số 40/2020/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 của UBND tỉnh Kon Tum về việc ban hành Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Kon Tum năm 2021.

### III. Ví dụ điển hình:

#### 1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp:

Hộ ông A có **04** nhân khẩu, là hộ trực tiếp sản xuất nông nghiệp, có tổng diện tích là: **4.000** m<sup>2</sup> (4 sào) đất (Trong đó: 2.000 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác; 2000 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm).

Diện tích đất bị thu hồi **2.000** m<sup>2</sup> (2 sào) (Trong đó: 1.000 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác; 1.000 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm).

Phương án bồi thường, hỗ trợ của ông A được tính toán như sau:

##### 1.1. Bồi thường, hỗ trợ về đất:

##### a. Đối với 1.000 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp trồng cây hàng năm

- Bồi thường: 1.000 m<sup>2</sup> x 66.000 đồng/m<sup>2</sup> = 66.000.000 đồng.

- Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm:

1.000 m<sup>2</sup> x 25.000 đ/m<sup>2</sup> (đơn giá đất trồng cây hàng năm khác tại phường Quang Trung) x 02 lần = 50.000.000 đồng.

\* Tổng giá trị BT, HT: 66.000.000 + 50.000.000 = **116.000.000 đồng.**

##### b. Đối với 1.000 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp trồng cây lâu năm:

- Bồi thường: 1.000 m<sup>2</sup> x 44.300 đồng/m<sup>2</sup> = 44.300.000 đồng.

- Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm:

1.000 m<sup>2</sup> x 20.000 đ/m<sup>2</sup> (đơn giá đất trồng cây lâu năm khác tại phường Quang Trung) x 02 lần = 40.000.000 đồng.

\* Tổng giá trị BT, HT: 44.300.000 + 40.000.000 = **84.300.000 đồng.**

c. Hỗ trợ ổn định đời sống: Hộ gia đình ông A có 4 nhân khẩu, bị thu hồi **50%** tổng diện tích đất nông nghiệp đang quản lý, sử dụng ( $2000/4000 \times 100 = 50\%$ ). Được hỗ trợ ổn định đời sống trong thời gian **06** tháng (không di chuyển chỗ ở) mức hỗ trợ cho **01** nhân khẩu được tính bằng tiền tương đương **30** kg gạo theo thời giá trung bình tại thời điểm hỗ trợ:

04 nhân khẩu x 6 tháng x 30kg gạo x giá gạo 12.250 đ = 8.820.000 đồng

d. Tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ đất của hộ gia đình ông A là (a+b+c):

116.000.000+84.300.000+8.820.000 = **209.120.000 đồng**

##### 1.2. Bồi thường tài sản gắn liền với đất:

Cây cối, hoa màu, vật kiến trúc được tạo lập hợp pháp trên đất bị thu hồi được bồi thường theo đơn giá do UBND tỉnh ban hành năm 2021.

**2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp (cho thuê đất...):**

Hộ ông B có **04** nhân khẩu, là hộ **không** trực tiếp sản xuất nông nghiệp, có tổng diện tích là: **4.000 m<sup>2</sup>** (4 sào) đất (Trong đó: 2.000 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác; 2000 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm).

Diện tích đất bị thu hồi là **2.000 m<sup>2</sup>** (2 sào) (Trong đó: 1.000 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác; 1.000 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm).

Phương án bồi thường hỗ trợ của ông B được tính toán như sau:

2.1. Bồi thường, hỗ trợ về đất:

a. Đối với 1.000 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp trồng cây hàng năm:

Bồi thường: 1.000 m<sup>2</sup> x 66.000 đồng/m<sup>2</sup> = 66.000.000 đồng.

b. Đối với 1.000 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp trồng cây lâu năm:

Bồi thường: 1.000 m<sup>2</sup> x 44.300 đồng/m<sup>2</sup> = 44.300.000 đồng.

c. Tổng giá trị bồi thường đất của hộ gia đình ông B là:

$$66.000.000 + 44.300.000 = \mathbf{110.300.000 \text{ đồng.}}$$

2.2. Bồi thường tài sản gắn liền với đất:

Cây cối, hoa màu, vật kiến trúc được tạo lập hợp pháp trên đất bị thu hồi được bồi thường theo đơn giá do UBND tỉnh ban hành năm 2021.

#### **IV. Đối với các hộ không trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp và diện tích đất thu hồi nhỏ hơn 30% diện tích đất đang sử dụng:**

Tiến hành thống kê số hộ bị ảnh hưởng để báo cáo UBND tỉnh Kon Tum xin chủ trương hỗ trợ cho các hộ.

#### **V. Về chính sách đào tạo nghề và giải quyết việc làm:**

Các hộ gia đình, cá nhân trong độ tuổi lao động có nhu cầu đào tạo nghề và giải quyết việc làm đăng ký tại UBND phường Quang Trung tổng hợp gửi Phòng Lao động – Thương Binh xã hội thành phố xây dựng phương án hỗ trợ học nghề để chuyển đổi ngành nghề, giải quyết việc làm theo quy định.

#### **VI. Đối với các hộ gia đình, cá nhân thiếu đất ở, đất sản xuất; các hộ bị thu hồi đất ở, đất nông nghiệp; các hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất ở, đất nông nghiệp đủ điều kiện tách hộ có nhu cầu về đất ở và đất sản xuất:**

Các hộ gia đình, cá nhân thiếu đất ở, đất sản xuất; các hộ bị thu hồi đất ở, đất nông nghiệp; các hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất ở, đất nông nghiệp đủ điều kiện tách hộ có nhu cầu về đất ở và đất sản xuất, làm đơn gửi đến UBND phường Quang Trung để tổng hợp báo cáo UBND thành phố xem xét giao đất theo Đề án giãn dân các hộ đồng bào dân tộc thiểu số gắn với thực hiện Dự án tái định canh, định cư tại xã Đăk Blà, thành phố Kon Tum.

-----