

TÀI LIỆU TUYÊN TRUYỀN

công tác thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng 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, tỉnh Kon Tum
(Kèm theo Công văn số...../UBND-TH ngày/4/2021 của UBND thành phố)

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 Tổ hợp khách sạn, Trung tâm thương mại, dịch vụ tại phường Thống Nhất, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum (Dự án được UBND tỉnh phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ (1/500) tại Quyết định số 1473/QĐ-UBND, ngày 28/12/2018 và phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi tại Quyết định số 205/QĐ-UBND, ngày 27/02/2020 của UBND tỉnh).

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

1. Mục tiêu: Chỉnh trang đô thị, tạo quỹ đất để thu hút các nhà đầu tư có tiềm lực tài chính đến đầu tư dự án Tổ hợp khách sạn, trung tâm thương mại, dịch vụ góp phần đẩy mạnh phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn phường Thống Nhất, thành phố Kon Tum.

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 thì việc đầu tư xây dựng dự án Tổ hợp khách sạn, trung tâm thương mại, dịch vụ góp phần đẩy mạnh phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn phường Thống Nhất, 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 tỉnh.

- 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.

- 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 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.

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 2018.

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

3. Phạm vi thu hồi đất: Phường Thống Nhất và phường Quyết Thắng, thành phố Kon Tum.

4. Hiện trạng đất: Đất ở đô thị, đất ở đô thị + đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây hàng năm khác, đất Công an, đất chưa sử dụng, đất giao thông, đất năng lượng, đất thủy lợi.

5. Diện tích sử dụng đất: khoảng 15,2 ha. (theo thông báo thu hồi đất)

Cụ thể ranh giới:

- Phía Bắc giáp: Khu dân cư (hiện trạng)
- Phía Nam giáp: Đất khu Trung tâm hành chính mới của tỉnh.
- Phía Đông giáp: Khu dân cư (hiện trạng)
- Phía Tây giáp: Bờ kè sông Đắc Bla

Tổng số hộ bị ảnh hưởng khoảng: 167 hộ (theo số liệu thống kê thực tế đến thời điểm hiện nay).

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 (UBND phường, xã), 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 thửa đất thu hồi. Bàn giao mặt bằng sau khi đã nhận đủ tiền bồi thường, hỗ trợ theo quy định.

C. Các chính sách bồi thường, hỗ trợ về đất và tài sản gắn liền với đất:

I. Căn cứ Pháp lý:

Dự án được UBND tỉnh phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ (1/500) theo Quyết định số 1473/QĐ-UBND, ngày 28/12/2018; phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi tại Quyết định số 205/QĐ-UBND, ngày 27/02/2019 và UBND thành phố thông báo thu hồi đất tại Thông báo số 343/TB-UBND, ngày 05/12/2019;

Căn cứ Luật đất đai số 45/2013/QH13, ngày 29/11/2013 của Quốc hội;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013;

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

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, ngày 6/1/2017 về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.

Căn cứ Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT, ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 02/2015/QĐ-UBND, ngày 22/01/2015 của UBND tỉnh Kon Tum về việc ban hành quy định về việc thực hiện dân chủ trong công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi triển khai dự án đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 53/2014/QĐ-UBND, ngày 19/9/2014 của UBND tỉnh Kon Tum về việc ban hành quy định cụ thể một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Kon Tum; Quyết định số 20/2015/QĐ-UBND, ngày 24/4/2015 của UBND tỉnh Kon Tum sửa đổi điểm a, khoản 2, điều 8 Quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Kon Tum ban hành kèm theo Quyết định số 53/2014/QĐ-UBND, ngày 19/9/2014 của UBND tỉnh Kon Tum; Quyết định số 30/2018/QĐ-UBND, ngày 30/10/2018 Về việc Sửa đổi, bổ sung điều 9 của quy định một số nội dung về Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Kon Tum ban hành kèm theo Quyết định số 53/2014/QĐ-UBND, ngày 19/9/2014 của UBND tỉnh Kon Tum.

Căn cứ Quyết định số 20/2015/QĐ-UBND, ngày 24/4/2015 của UBND tỉnh Kon Tum sửa đổi điểm a, khoản 2, điều 8 Quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Kon Tum ban hành kèm theo Quyết định số 53/2014/QĐ-UBND, ngày 19/9/2014 của UBND tỉnh Kon Tum;

Căn cứ Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND, ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Kon Tum về việc ban hành Bảng giá đất định kỳ 05 năm (2020 - 2025) trên địa bàn tỉnh Kon Tum;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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 năm 2021 trên địa bàn tỉnh Kon Tum.

II. Về bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất nông nghiệp

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

1.1 Bồi thường đất theo giá đất cụ thể đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 743/QĐ-UBND, ngày 23/3/2021 về việc phê duyệt giá đất cụ thể khi Nhà nước thu hồi đất dự án Dự án đầu tư chỉnh trang đô thị, tạo quỹ đất để thực hiện quy hoạch tổ hợp khách sạn thương mại, dịch vụ phường Thống Nhất, thành phố Kon Tum (*đơn giá trồng cây hàng năm khác: 65.000 đồng/m²*).

- 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 Thống Nhất (đất nông nghiệp trồng cây hàng năm: 25.000 đồng/m²)*)

- Hỗ trợ ổn định đời sống (*nếu thu hồi trên 30% tổng diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng tại địa bàn phường Thống Nhất*)).

Cụ thể: Đối với 1m² đất nông nghiệp trồng cây hàng năm

+ Bồi thường: 65.000 đ/m²

+ Hỗ trợ: 25.000 x 200% = 50.000 đồng/m²

* **Tổng cộng:** 115.000 đồng/m², tương đương 115.000.000 đồng/1.000 m² (sào), tương đương 1.150.000.000 đồng/ha.

1.2. 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 tổng diện tích đất nông nghiệp 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 thu hồi đất nông nghiệp và hộ gia đình, cá nhân **không** trực tiếp sản xuất nông nghiệp (cho thuê đất...):

- Chi bồi thường đất theo giá đất cụ thể (*đơn giá đất trồng cây hàng năm 65.000 đồng/m²*);

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

- Không hỗ trợ ổn định đời sống.

Cụ thể: Đối với 1m² đất nông nghiệp trồng cây hàng năm

Bồi thường: 65.000 đ/m², tương đương 65.000.000 đồng/1.000 m² (sào), tương đương 650.000.000 đồng/ha.

II. Về bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất ở, nhà ở

1 Bồi thường đất theo giá đất cụ thể đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 23/3/2021 về việc phê duyệt giá đất cụ thể khi Nhà nước thu hồi đất dự án Dự án đầu tư chỉnh trang đô thị, tạo quỹ đất để thực hiện

quy hoạch tổ hợp khách sạn thương mại, dịch vụ phường Thống Nhất, thành phố Kon Tum.

Cụ thể:

+ Đất ở các đường quy hoạch và các đường, đoạn đường, các ngõ hẻm, hẻm nhánh là đường đất: 1.804.000 đồng/m².

+ Đất ở các đường, đoạn đường, các ngõ hẻm, hẻm nhánh là đường nhựa hoặc bê tông: 2.110.000 đồng/m².

+ Đất ở hẻm 555/10 đường Nguyễn Huệ: 2.960.000 đồng/m².

+ Đất ở hẻm 555 đường Nguyễn Huệ: 3.043.000 đồng/m².

+ Đất ở đường bao khu dân cư phía Bắc (*Đoạn Trần Phú - Nhà Công vụ Công an*): 4.300.000 đồng/m².

2. Hỗ trợ di chuyển, hỗ trợ tiền thuê nhà ở

- Đối với hộ gia đình khi Nhà nước thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở trong phạm vi huyện, thành phố hoặc di chuyển về phần đất còn lại (di chuyển lùi) hỗ trợ 4.000.000 đồng/hộ; di chuyển ra ngoài huyện có địa giới hành chính giáp ranh với huyện, thành phố có nhà di chuyển được hỗ trợ 5.000.000 đồng/hộ.

- Người bị thu hồi đất ở, không còn chỗ ở khác; trong thời gian chờ tạo lập chỗ ở mới, nếu không được bố trí chỗ tạm thì được hỗ trợ tiền thuê nhà ở trong thời gian 06 tháng mức hỗ trợ đối với địa bàn thành phố Kon Tum mỗi tháng 1.200.000 đồng/hộ.

III. 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.

IV. 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: **2.000 m²** (2 sào) đất trồng cây hàng năm khác.

Diện tích đất bị thu hồi **1.000 m²** (1 sào).

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

1.1. Bồi thường, hỗ trợ về đất:

a. Bồi thường: $1.000 \text{ m}^2 \times 65.000 \text{ đồng/m}^2 = 65.000.000 \text{ đồng}$.

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

$1.000 \text{ m}^2 \times 25.000 \text{ đ/m}^2$ (đơn giá đất trồng cây hàng năm khác tại phường Thống Nhất) $\times 02$ lần = 50.000.000 đồng.

* Tổng giá trị BT, HT: $65.000.000 + 50.000.000 = \mathbf{115.000.000}$ 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 ($1000/2000 \times 100 = 50\%$). 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 $\times 6$ tháng $\times 30\text{kg}$ gạo \times giá gạo $12.250 \text{ đ} = 8.820.000$ đồng

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

$115.000.000 + 8.820.000 = \mathbf{123.820.000}$ 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: **2.000** m² (2 sào) đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác.

Diện tích đất bị thu hồi là **1.000** m² (1 sào) đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác.

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

2.1. Bồi thường, hỗ trợ về đất:

Đối với **1.000** m² đất nông nghiệp trồng cây hàng năm:

Bồi thường: $1.000 \text{ m}^2 \times 65.000 \text{ đồng/m}^2 = 65.000.000$ đồng.

(Không hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm; Không hỗ trợ ổn định đời sống).

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.

3. Trường hợp thu hồi đất ở và nhà ở:

Hộ ông C bị thu hồi toàn bộ **200** m² đất ở mặt đường hẻm 555 Nguyễn Huệ và trên thửa đất có nhà ở.

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

3.1. Bồi thường về đất:

$200 \text{ m}^2 \times 3.043.000 \text{ đồng/m}^2 = 608.600.000$ đồng.

3.2. Hỗ trợ di chuyển chỗ ở trong phạm vi thành phố Kon Tum, hỗ trợ **4.000.000** đồng/hộ.

3.3. Hỗ trợ tiền thuê nhà ở: Hỗ trợ 1.200.000 đồng/hộ/tháng x 6 tháng = 7.200.000 đồng.

3.4. 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.

V. 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.

VI. 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 Thống Nhất 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.

VII. 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 Thống Nhất 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 Blá, thành phố Kon Tum.
