

ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG BẾN THÀNH
HỘI ĐỒNG BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ,
TÁI ĐỊNH CƯ DỰ ÁN

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

Số:/PA-HĐBT

Bến Thành, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

PHƯƠNG ÁN

**Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án
chỉnh trang đô thị khu Mả Lạng và Chợ Gà – Gạo trên địa bàn phường Cầu
Ông Lãnh và phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh
(đối với khu Chợ Gà – Gạo, phường Bến Thành)**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung
một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15,
Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số
32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị Quyết số 1685/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025
của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã
của Thành phố Hồ Chí Minh năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 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 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính
phủ quy định về giá đất;

Căn cứ 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;

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

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của
Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 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 số 291/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về Quy hoạch phát triển đất;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 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 Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025;

Căn cứ Nghị Quyết số 87/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh Ban hành quy định Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Nghị Quyết số 59/NQ-HĐND ngày 19 tháng 6 năm 2026 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chủ trương đầu tư dự án chỉnh trang đô thị khu Mả Lạng và Chợ Gà - Gạo trên địa bàn phường Cầu Ông Lãnh và phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh theo phương thức đối tác công tư (Hợp đồng BT);

Căn cứ Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới trên địa bàn Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về hạn mức giao đất ở cho cá nhân trên địa bàn Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 05 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về hạn mức công nhận đất ở cho cá nhân trên địa bàn Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 100/2024/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quy định về điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa trên địa bàn Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 41/2026/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phân cấp cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện đối với các nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 44/2026/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 45/2026/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 4490/2026/QĐ-UBND ngày 20 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy chế phối hợp thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất và cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 4360/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Chinh trang đô thị khu Mả Lạng và Chợ Gà - Gạo trên địa bàn phường Cầu Ông Lãnh và phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh theo phương thức đối tác công tư (Hợp đồng BT);

Căn cứ Kế hoạch số 326/KH-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh triển khai thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án chỉnh trang đô thị khu Mả Lạng và Chợ Gà - Gạo trên địa bàn phường Cầu Ông Lãnh và phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh theo phương thức đối tác công tư (PPP);

Căn cứ Kế hoạch số 193/KH-UBND ngày 22 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Bến Thành về thu hồi đất khu Chợ Gà - Gạo, phường Bến Thành để thực hiện dự án Chinh trang đô thị khu Mả Lạng và Chợ Gà - Gạo trên địa bàn phường Cầu Ông Lãnh và phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh theo phương thức đối tác công tư (PPP);

Căn cứ Quyết định số 1067/QĐ-UBND ngày 28 tháng 6 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Bến Thành thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án Chinh trang đô thị khu Mả Lạng và Chợ Gà - Gạo trên địa bàn phường Cầu Ông Lãnh và phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh theo phương thức đối tác công tư (Hợp đồng BT), (đối với khu Chợ Gà - Gạo, phường Bến Thành);

Căn cứ Quyết định số 1352/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Bến Thành ban hành Quy định về 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 gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Chinh trang đô thị khu Mả Lạng và Chợ Gà - Gạo trên địa bàn phường Cầu Ông Lãnh và phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh theo phương thức đối tác công tư (Hợp đồng BT), (đối với khu Chợ Gà - Gạo, phường Bến Thành);

Căn cứ Quyết định số 1353/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Bến Thành thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể để thực hiện dự án Chinh trang đô thị khu Mả Lạng và Chợ Gà - Gạo trên địa

bàn phường Cầu Ông Lãnh và phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh theo phương thức đối tác công tư (Hợp đồng BT), (đối với khu Chợ Gà – Gạo, phường Bến Thành);

Căn cứ Chứng thư định giá đất số...../ĐGD.2026.07 ngàytháng 7 năm 2026 của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thẩm định giá Đông Dương;

Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án lập Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Chính trang đô thị khu Mả Lạng và Chợ Gà – Gạo trên địa bàn phường Cầu Ông Lãnh và phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh theo phương thức đối tác công tư (Hợp đồng BT), (đối với khu Chợ Gà – Gạo, phường Bến Thành), cụ thể như sau:

PHẦN A

TÓM TẮT DỰ ÁN, QUY MÔ VÀ VỊ TRÍ HIỆN TRẠNG

1. Tên dự án: Chính trang đô thị khu Mả Lạng và Chợ Gà - Gạo trên địa bàn phường Cầu Ông Lãnh và phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh theo phương thức đối tác công tư (Hợp đồng BT), (đối với khu Chợ Gà – Gạo, phường Bến Thành).

2. Tên nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền.

3. Nguồn vốn đầu tư: Nhà đầu tư tự thu xếp nguồn vốn hợp pháp để thực hiện dự án theo đúng quy định về đầu tư theo hình thức Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao (BT).

4. Mục tiêu, nhiệm vụ đầu tư:

- Chính trang đô thị, xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và xây dựng khu nhà ở phục vụ tái định cư (bao gồm nhà chung cư là nhà ở xã hội và nhà ở thấp tầng) nhằm thực hiện mục tiêu chính trang đô thị, giải quyết nhu cầu nhà ở cấp bách của người dân bị ảnh hưởng bởi dự án, không nhằm mục đích kinh doanh thương mại, góp phần cải thiện điều kiện sống của người dân, từng bước cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu có mật độ dân cư cao, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đã xuống cấp, không bảo đảm yêu cầu về an toàn phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường nâng cao mỹ quan kiến trúc đô thị, góp phần thực hiện chính sách an sinh xã hội của Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Địa điểm, vị trí thu hồi đất:

- Địa điểm: phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Vị trí, ranh giới khu đất: Bản đồ vị trí số 157/2026/HĐ-TTKĐBĐ-KĐ ngày 15 tháng 6 năm 2026 do Trung tâm kiểm định bản đồ và Tư vấn Tài nguyên – Môi trường lập, được Sở Nông nghiệp và Môi trường duyệt số 280/2026/SNNMT-BĐVT ngày 16 tháng 6 năm 2026.

6. Quy mô thu hồi đất:

- Tổng diện tích đất thu hồi dự kiến: 4.350 m².

- Tổng số hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng trong dự án: 249 trường hợp (trong đó có 238 hộ gia đình, cá nhân, 10 trường hợp thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước và 01 tổ chức).

- Bố trí tái định cư: dự kiến 249 trường hợp đủ điều kiện bố trí tái định cư.

7. Việc lập phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của từng trường hợp: Căn cứ theo Biên bản kiểm đếm, Bản vẽ hiện trạng vị trí, Giấy xác nhận pháp lý, nguồn gốc đất, thời điểm tạo lập nhà, vật kiến trúc, các tài liệu pháp lý có liên quan của Ủy ban nhân dân phường Bến Thành và nội dung quy định tại Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án; hướng dẫn của các sở ngành và Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

PHẦN B

NHỮNG NỘI DUNG QUY ĐỊNH CHỦ YẾU

MỤC I

BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VỀ ĐẤT

1. Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (Thực hiện theo Điều 91 Luật Đất đai năm 2024)

1.1. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất 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.

1.2. 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 Ủy ban nhân dân phường Bến Thành quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Điều kiện được bồi thường về đất (Thực hiện theo Điều 95 Luật Đất đai năm 2024; Điều 5 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP):

2.1. Các trường hợp 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 bao gồm:

a) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hằng năm.

b) Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là chùa, đình, đền, miếu, am, nhà thờ họ, công trình tín ngưỡng khác; đất nông nghiệp quy định tại khoản 4 Điều 178 của Luật Đất đai và đất đó không có tranh chấp, được Ủy ban nhân dân cấp phường nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng.

c) Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều 44 của Luật Đất đai.

d) Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước cho phép hoạt động đang sử dụng đất mà không phải là đất do Nhà nước giao, cho thuê; không phải là đất nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau.

đ) Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

e) Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận thừa kế quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

g) Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

h) Tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

2.2. Các trường hợp quy định tại điểm 2.1 khoản này được bồi thường về đất khi có một trong các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

b) Có quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất hoặc quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

c) Có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất làm căn cứ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai.

d) Nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật từ người có quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng chưa hoàn thành thủ tục đăng ký đất đai.

đ) Được sử dụng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

2.3. Các trường hợp khác được bồi thường về đất và điều kiện được bồi thường về đất:

a) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều 138 của Luật Đất đai.

b) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có vi phạm pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà đã sử dụng đất ổn định, thuộc các trường hợp

được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 139 của Luật Đất đai.

c) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm được giao hoặc sử dụng đất do mua, nhận thanh lý, hóa giá, phân phối nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất không đúng quy định của pháp luật nhưng đã sử dụng đất ổn định trước ngày 01 tháng 7 năm 2014. Đối với trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất.

d) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà loại đất xác định trên giấy tờ đã cấp khác với phân loại đất theo quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai hoặc khác với hiện trạng sử dụng đất thì bồi thường theo loại đất sau khi được xác định lại theo quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật Đất đai.

đ) Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp mà đất đó đã sử dụng ổn định trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp không được bồi thường về đất (Thực hiện theo Điều 101 Luật Đất đai năm 2024):

Nhà nước thu hồi đất không bồi thường về đất trong các trường hợp sau:

3.1. Các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 107 của Luật Đất đai.

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

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

3.4. 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 Đất đai, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 96 của Luật Đất đai.

4. Giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ và chi trả tiền:

4.1. Đơn giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ:

STT	Vị trí định giá	Đơn giá quyền sử dụng đất (đồng/m ²)	Đơn giá theo NQ số 87/2025/NQ-HĐND ngày 26/12/2025
A.	ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP		
I	Đường Võ Văn Kiệt		
I.1	Đất ở tại đô thị		
1	Vị trí 1, Tiếp giáp đường Võ Văn Kiệt	389.288.000	202.200.000
2	Vị trí 4 (hẻm rộng dưới 3m), có độ sâu tính từ mép trong lề đường của mặt tiền đường <100m	147.261.000	64.704.000

I.2	Đất thương mại, dịch vụ		
1	Vị trí 1, Tiếp giáp đường Võ Văn Kiệt	272.425.000	141.500.000
2	Vị trí 4 đường Võ Văn Kiệt	103.083.000	45.292.800
II	Đường Yersin		
II.1	Đất ở tại đô thị		
1	Vị trí 1, Tiếp giáp đường Yersin	609.705.000	297.200.000
2	Vị trí 3 (hẻm rộng từ 3m đến dưới 5m), có độ sâu tính từ mép trong lề đường của mặt tiền đường <100m	237.386.000	118.880.000
3	Vị trí 4 (hẻm rộng dưới 3m), có độ sâu tính từ mép trong lề đường của mặt tiền đường <100m	190.065.000	95.104.000
II.2	Đất thương mại, dịch vụ		
1	Vị trí 1, Tiếp giáp đường Yersin	426.794.000	208.000.000
2	Vị trí 3 đường Yersin	166.170.000	83.200.000
3	Vị trí 4 đường Yersin	133.046.000	66.560.000
III	Đường Nguyễn Thái Học		
III.1	Đất ở tại đô thị		
1	Vị trí 1, Tiếp giáp đường Nguyễn Thái Học	421.959.000	206.500.000
2	Vị trí 4 (hẻm rộng dưới 3m), có độ sâu tính từ mép trong lề đường của mặt tiền đường <100m	190.065.000	94.624.000
III.2	Đất thương mại, dịch vụ		
1	Vị trí 1, Tiếp giáp đường Nguyễn Thái Học	295.371.000	144.907.000
2	Vị trí 4 đường Nguyễn Thái Học	133.046.000	46.370.000

Giá đất để tính trừ nghĩa vụ tài chính đối với các hộ gia đình và cá nhân chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính được áp dụng theo đơn giá đất quy định tại Nghị Quyết số 87/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 45/2026/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ; Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất.

4.2. Chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (*Thực hiện theo khoản 3 Điều 94 Luật Đất đai năm 2024; Điều 25 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP*):

a) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có hiệu lực thi hành, cơ quan, đơn vị, tổ chức thực hiện

bồi thường phải chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản.

b) Trường hợp cơ quan, đơn vị, tổ chức thực hiện bồi thường chậm chi trả thì khi thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản, ngoài tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản còn được thanh toán thêm một khoản tiền bằng mức tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế tính trên số tiền chậm trả và thời gian chậm trả.

c) Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc trường hợp đất thu hồi, tài sản đang có tranh chấp thì tiền bồi thường, hỗ trợ được gửi vào tài khoản tiền gửi của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mở tại ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ cổ phần chi phối theo lãi suất không kỳ hạn. Tiền lãi từ khoản tiền bồi thường, hỗ trợ được trả cho người có quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản được bồi thường, hỗ trợ.

d) Người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường để hoàn trả ngân sách nhà nước. Việc trừ khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai vào số tiền được bồi thường được thực hiện theo quy định sau đây:

- Khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp cho Nhà nước và tiền chậm nộp (nếu có) nhưng đến thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vẫn chưa nộp.

- Số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính quy định tại tiết này được xác định theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Trường hợp số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đến thời điểm có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lớn hơn số tiền được bồi thường thì hộ gia đình, cá nhân tiếp tục được ghi nợ số tiền chênh lệch đó; nếu hộ gia đình, cá nhân được bố trí tái định cư thì sau khi trừ số tiền bồi thường vào số tiền để được giao đất ở, mua nhà ở tại nơi tái định cư mà số tiền còn lại nhỏ hơn số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì hộ gia đình, cá nhân tiếp tục được ghi nợ số tiền chênh lệch đó.

- Tiền được bồi thường để trừ vào số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính gồm tiền được bồi thường về đất, tiền được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có). Không trừ các khoản tiền được bồi thường chi phí di chuyển, bồi thường thiệt hại về tài sản, bồi thường do ngừng sản xuất kinh doanh và các khoản tiền được hỗ trợ vào khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai.

đ) Đối với trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới hoặc giao đất ở, nhà ở tái định cư hoặc nhà ở tái định cư, nếu có chênh lệch về giá trị thì phần chênh lệch đó được thanh toán bằng tiền theo quy định sau:

- Trường hợp tiền bồi thường về đất lớn hơn tiền đất ở, nhà ở hoặc tiền nhà

ở tại khu tái định cư thì người tái định cư được nhận phần chênh lệch đó.

- Trường hợp tiền bồi thường về đất nhỏ hơn tiền đất ở, nhà ở hoặc tiền nhà ở tái định cư thì người được bố trí tái định cư phải nộp phần chênh lệch, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 24 của Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

e) Trường hợp đất thu hồi, tài sản đang có tranh chấp mà chưa giải quyết xong thì tiền bồi thường, hỗ trợ được gửi vào tài khoản tiền gửi của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mở tại ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ cổ phần chi phối theo lãi suất không kỳ hạn, sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết xong thì trả cho người có quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản.

5. Hỗ trợ đối với chi phí đầu tư vào đất còn lại của trường hợp có hồ sơ, chứng từ chứng minh (Thực hiện theo Điều 15 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 1352/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Bến Thành).

Chi phí đầu tư vào đất còn lại của trường hợp có hồ sơ, chứng từ chứng minh sau khi đã xác định mà thấp hơn so với trường hợp không có hồ sơ, chứng từ chứng minh theo quy định tại Điều 12 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì được hỗ trợ thêm cho bằng mức của trường hợp không có hồ sơ, chứng từ chứng minh.

6. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở (Thực hiện theo Điều 98, Điều 111 Luật Đất đai năm 2024; Điều 11 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP; Điều 15, Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh)

6.1. Hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế đang sử dụng đất ở, đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 2 Mục này thì được bồi thường bằng đất ở hoặc bằng nhà ở hoặc bằng tiền.

6.2. Tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 2 Mục này thì được bồi thường bằng tiền.

6.3. 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 khi Nhà nước thu hồi đất ở đủ điều kiện được bồi thường về đất thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại của thửa đất sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định tại Điều 4 Quyết định số 100/2024/QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mà hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn phường Bến Thành thì được bồi thường bằng đất ở hoặc bằng nhà ở tái định cư.

b) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại của thửa đất sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định tại Điều 4 Quyết định số 100/2024/QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mà hộ gia đình, cá nhân còn đất ở, nhà ở khác trên địa bàn phường Bến Thành thì được bồi thường bằng tiền hoặc bằng đất ở hoặc bằng nhà ở tái định cư nếu địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở.

6.4. Trường hợp trong hộ gia đình có nhiều thế hệ hoặc có nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một (01) thửa đất ở thu hồi mà diện tích đất ở được bồi thường không đủ để giao riêng cho từng hộ gia đình thì được xem xét hỗ trợ để giao đất ở có thu tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở cho các hộ gia đình còn thiếu như sau:

- Nếu dự án có quỹ căn hộ chung cư để bố trí tái định cư: bán, cho thuê hoặc cho thuê mua cho mỗi hộ một (01) căn hộ trong quỹ căn hộ phục vụ tái định cư của dự án.

- Nếu dự án chỉ tái định cư bằng nền đất: giao đất có thu tiền sử dụng đất cho mỗi hộ một (01) nền đất trong quỹ nền đất tái định cư phục vụ dự án theo giá tái định cư tại phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được duyệt.

6.5. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác trên địa bàn phường Bến Thành thì được Nhà nước bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở. Giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở tái định cư áp dụng theo quy định.

7. Bồi thường về đất đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất (Thực hiện theo Điều 8 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP):

7.1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại tiết a, điểm 2.3, khoản 2 Mục này thì việc bồi thường về đất thực hiện theo quy định như sau:

a) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống mà diện tích thu hồi của thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật Đất đai thì được bồi thường bằng hạn mức công nhận đất ở.

Đối với diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn diện tích đất ở được công nhận quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất ở theo diện tích đất thực tế xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó sau khi đã trừ tiền sử dụng đất phải nộp như khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất vượt hạn mức tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

b) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất ở đối với toàn bộ diện tích đất thu hồi.

c) Trường hợp thu hồi diện tích đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì bồi thường theo diện tích thực tế đã sử dụng bị thu hồi; loại đất tính bồi thường được áp dụng như đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài.

d) Đối với phần diện tích đất còn lại của thửa đất không được bồi thường đất ở và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại tiết a và tiết c điểm này thì được bồi thường theo loại đất nông nghiệp.

7.2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại tiết a, điểm 2.3, khoản 2 Mục này thì việc bồi thường về đất thực hiện theo quy định như sau:

a) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thu hồi của thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật Đất đai thì được bồi thường bằng hạn mức công nhận đất ở.

Đối với diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn diện tích đất ở được công nhận quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất ở theo diện tích đất thực tế xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó sau khi đã trừ tiền sử dụng đất phải nộp như khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất vượt hạn mức tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

b) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thu hồi của thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất ở đối với toàn bộ diện tích đất thu hồi.

c) Trường hợp thu hồi diện tích đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì bồi thường theo diện tích đất thực tế đã sử dụng bị thu hồi; loại đất tính bồi thường được áp dụng như đối với trường hợp đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài.

d) Đối với phần diện tích đất còn lại của thửa đất không được bồi thường đất ở và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại tiết a và tiết c điểm này thì được bồi thường theo loại đất nông nghiệp.

7.3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại tiết a, điểm 2.3, khoản 2 Mục này thì việc bồi thường về đất thực hiện theo quy định như sau:

a) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thu hồi của thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất ở bằng hạn mức giao đất ở.

Đối với diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức giao đất ở thì được bồi thường về đất ở đối với diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó.

b) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thu hồi của thửa đất nhỏ hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất ở đối với toàn bộ diện tích đất thu hồi.

c) Trường hợp thu hồi diện tích đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì bồi thường theo diện tích thực tế đã sử dụng bị thu hồi; loại đất tính bồi thường được áp dụng như đối với trường hợp đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài.

d) Đối với phần diện tích đất còn lại của thửa đất không được bồi thường đất ở và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại tiết a và tiết c điểm này thì được bồi thường theo loại đất nông nghiệp.

8. Bồi thường đối với đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân (Thực hiện theo Điều 96 Luật Đất đai năm 2024; Điều 12 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP):

8.1. 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 khoản 2 Mục này thì được bồi thường 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 Đất đai 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 như sau:

- Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất của người sử dụng đất thuộc các trường hợp quy định tại điểm 2.2 khoản 2 Mục này thì được bồi thường theo diện tích thực tế thu hồi.

- Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất của người sử dụng đất không thuộc các trường hợp quy định tại điểm 2.2 khoản 2 Mục này thì căn cứ vào nguồn gốc sử dụng đất của bên chuyển quyền để xem xét bồi thường, hỗ trợ đối với từng trường hợp cụ thể theo quy định tại điểm 8.2, 8.3, 8.4, 8.5 khoản này.

8.2. Trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại tiết a điểm 2.3 khoản 2 Mục này thì được bồi thường về đất đối với diện tích đất bị thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại Điều 176 của Luật Đất đai.

8.3. Trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại tiết b điểm 2.3 khoản 2 Mục này thì được bồi thường đối với diện tích bị thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại Điều 176 của Luật Đất đai.

Đối với đất nông nghiệp đã sử dụng ổn định do tự khai hoang thì được bồi thường về đất theo hạn mức giao đất nông nghiệp do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định.

8.4. Trường hợp sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại tiết c điểm 2.3 khoản 2 Mục này thì được bồi thường đối với diện tích đất bị thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại Điều 176 của Luật Đất đai.

8.5. Đối với diện tích đất nông nghiệp đã sử dụng ổn định 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 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì xử lý như sau:

a) Trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nếu diện tích thu hồi vượt quá diện tích được bồi thường quy định tại điểm 8.2 khoản này thì diện tích đất được bồi thường bằng diện tích đất thực tế bị thu hồi.

b) Trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật về đất đai nếu diện tích thu hồi vượt quá diện tích được bồi thường quy định tại điểm 8.3 khoản này thì phần diện tích còn lại được xem xét hỗ trợ theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

c) Trường hợp sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền nếu diện tích thu hồi vượt quá diện tích được bồi thường quy định tại điểm 8.4 khoản này thì phần diện tích còn lại được xem xét hỗ trợ theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

8.6. Khi bồi thường đối với đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng do được Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì thời hạn sử dụng đất để tính bồi thường áp dụng theo thời hạn sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 172 của Luật Đất đai mà không trừ đi thời gian đã sử dụng đất trước đó.

9. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của tổ chức kinh tế, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc (Thực hiện theo Điều 97 Luật Đất đai năm 2024).

10. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân (Thực hiện theo Điều 99 Luật Đất đai năm 2024; Điều 13 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP).

11. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư

ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (Thực hiện theo Điều 100 Luật Đất đai năm 2024).

12. Bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất (Thực hiện theo Điều 6 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP)

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất mà diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) hoặc giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai thì bồi thường về đất như sau:

12.1. Nếu diện tích đo đạc thực tế nhỏ hơn diện tích ghi trên Giấy chứng nhận hoặc giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai thì bồi thường về đất theo diện tích đo đạc thực tế theo quy định tại khoản 6 Điều 135 của Luật Đất đai.

Trường hợp đã hoàn thành việc đo đạc thực tế phục vụ cho việc thu hồi đất mà sau đó do thiên tai, sạt lở, sụt lún dẫn đến tại thời điểm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư diện tích của thửa đất đã đo đạc bị thay đổi thì sử dụng số liệu đã đo đạc để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

12.2. Trường hợp có sự chênh lệch diện tích đất mà số liệu đo đạc thực tế lớn hơn số liệu ghi trên Giấy chứng nhận hoặc giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì diện tích bồi thường được xác định theo số liệu đo đạc thực tế theo quy định tại khoản 6 Điều 135 của Luật Đất đai.

12.3. Trường hợp Giấy chứng nhận hoặc giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai mà vị trí, tọa độ không chính xác thì xem xét bồi thường theo đúng vị trí, tọa độ khi đo đạc thực tế.

13. Về bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích đất còn lại của thửa đất sau khi thu hồi của dự án (Thực hiện theo Điều 91 Luật Đất đai năm 2024).

13.1. Khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật Đất đai 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 Thành phố về diện tích tối thiểu tại khoản 2 Điều 220 của Luật Đất đai, nếu người sử dụng đất đồng ý thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân phường Bến Thành 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.

13.2. 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.

14. Bồi thường, hỗ trợ thiệt hại đối với đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn khi xây dựng công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn (Thực hiện Điều 106 Luật Đất đai năm 2024; Điều 18 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP; Điều 13 Quy định ban hành kèm

theo Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh).

15. Bồi thường về đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành (Thực hiện theo Điều 10 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP).

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở được giao không đúng thẩm quyền hoặc sử dụng đất do mua, nhận thanh lý, hóa giá, phân phối nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất không đúng quy định trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 3 Điều 5 của Nghị định 88/2024/NĐ-CP thì việc bồi thường về đất thực hiện theo quy định như sau:

15.1. Đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 2 Điều 8 của Nghị định 88/2024/NĐ-CP.

15.2. Đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 3 Điều 8 của Nghị định 88/2024/NĐ-CP.

15.3. Đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được bồi thường về đất như sau:

a) Đối với trường hợp sử dụng đất quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 140 của Luật Đất đai thì việc bồi thường về đất thực hiện theo quy định tại điểm a và b khoản 3 Điều 8 của Nghị định 88/2024/NĐ-CP;

b) Phần diện tích đất thu hồi còn lại (nếu có) mà không được bồi thường theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 của Nghị định 88/2024/NĐ-CP thì được bồi thường theo hiện trạng sử dụng đất.

15.4. Trường hợp đất được giao từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành, có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất thì được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 3 Điều 8 của Nghị định 88/2024/NĐ-CP.

16. Hỗ trợ đối với đất của tổ chức sử dụng đất trong phạm vi lộ giới đã công bố nay có Quyết định thu hồi để thực hiện dự án (Thực hiện theo Điều 5 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 1352/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Bến Thành).

17. Bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa nhà ở cho người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước (tài sản công) nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ (Thực hiện theo Điều 16 Nghị định 88/2024/NĐ-CP; Điều 11 và Điều 19 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh).

17.1 Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (nhà thuê hoặc nhà do tổ chức tự quản) nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ thì người đang thuê nhà không được bồi thường đối với diện tích nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và diện

tích coi nói trái phép, nhưng được bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp bằng 100% chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp;

Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Thành phố lập hoặc thuê đơn vị tư vấn có tư cách pháp nhân để xác định chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (nhà thuê hoặc nhà do tổ chức tự quản), gửi phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Bến Thành thẩm định. Sau khi có ý kiến thẩm định của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Bến Thành thì Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn thiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gửi phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Bến Thành xem xét, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Bến Thành phê duyệt.

17.2. Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ nhà mà không còn chỗ ở nào khác trong phường thì được hỗ trợ thuê nhà ở tại nơi tái định cư; giá thuê nhà ở tại nơi tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được duyệt; nhà thuê tại nơi tái định cư được Nhà nước bán cho người đang thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở, về bán nhà ở sở hữu nhà nước cho người đang thuê, trường hợp diện tích sử dụng nhà ở tái định cư được bố trí lớn hơn diện tích ghi trong hợp đồng thuê nhà ở cũ trước đó thì người mua phải nộp tiền đối với phần diện tích lớn hơn theo giá bán nhà ở tái định cư tính theo m^2 được xác định trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

17.3. Trường hợp người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước bị thu hồi có nhu cầu và địa phương có quỹ nhà ở tái định cư thì được giải quyết bố trí tái định cư bằng căn hộ chung cư theo giá tái định cư được duyệt; trường hợp người đang sử dụng nhà ở bị thu hồi có nhu cầu và địa phương có quỹ nhà ở thương mại, nhà ở xã hội thì nhận tiền tự lo nơi ở mới theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được duyệt, được giới thiệu mua nhà ở thương mại, nhà ở xã hội theo giá bán tại thời điểm ký hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án; trường hợp dự án không có quỹ căn hộ chung cư để bố trí tái định cư mà chỉ có nền đất thì được xem xét giao đất ở có thu tiền sử dụng đất theo bảng giá đất.

17.4. Trường hợp tự lo chỗ ở mới thì được hỗ trợ bằng tiền như sau:

- a) Mức hỗ trợ bằng 60% giá trị đất và 60% giá trị nhà đang thuê.
- b) Diện tích đất để tính hỗ trợ:

Trường hợp trong giấy tờ hợp pháp, hợp lệ ghi rõ diện tích thì tính hỗ trợ theo diện tích ghi trong giấy tờ nhưng không quá hạn mức giao đất ở theo quy định; phần diện tích vượt hạn mức cũng được hỗ trợ như phần diện tích trong hạn mức, nhưng phải trừ đi tiền sử dụng đất theo quy định.

Trường hợp trong giấy tờ hợp pháp, hợp lệ không ghi rõ diện tích hoặc diện tích thực tế sử dụng khác với diện tích ghi trên giấy tờ thì cơ quan, đơn vị quản lý căn nhà phải xác nhận lại diện tích cụ thể để làm cơ sở tính hỗ trợ, nhưng không quá hạn mức giao đất ở theo quy định; phần diện tích vượt hạn mức (nếu có) không tính hỗ trợ.

Đối với phần diện tích có nguồn gốc lần, chiếm, căn cứ vào hiện trạng, thời điểm sử dụng đất để xem xét bồi thường, hỗ trợ theo quy định của Luật Đất đai và Quy định này.

18. Hỗ trợ đối với trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất (Thực hiện theo Điều 3 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 1352/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Bến Thành).

Đối với những trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai và Điều 5 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung bởi khoản 3 Điều 11 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ) thì căn cứ vào nguồn gốc, quá trình, thời điểm sử dụng đất, lý do không đủ điều kiện bồi thường để xem xét hỗ trợ như sau:

18.1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, không vi phạm pháp luật về đất đai nhưng không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, được Ủy ban nhân dân phường xác nhận không tranh chấp, đang sử dụng ổn định:

a) Hiện trạng đang sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp (đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở):

- Trường hợp sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp trước ngày 15 tháng 10 năm 1993: Hỗ trợ bằng 100% giá đất cụ thể được duyệt theo loại đất đang sử dụng.

- Trường hợp sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014: Hỗ trợ về đất bằng 100% giá đất cụ thể được duyệt theo loại đất đang sử dụng nhưng phải trừ nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Điều 10 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

Diện tích hỗ trợ là diện tích đất thu hồi thực tế sử dụng cho mục đích phi nông nghiệp (gồm đất ở và đất phi nông nghiệp không phải là đất ở) nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố tại thời điểm thu hồi đất, phần diện tích vượt hạn mức (nếu có) được tính hỗ trợ theo tiết b điểm 18.1 khoản này.

b) Hiện trạng đang sử dụng vào mục đích đất nông nghiệp: Tính hỗ trợ bằng 100% giá đất cụ thể được duyệt của loại đất nông nghiệp đang sử dụng.

Diện tích hỗ trợ là diện tích đất thu hồi thực tế sử dụng cho mục đích nông nghiệp nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 176 Luật Đất đai năm 2024, phần diện tích đất nông nghiệp còn lại (nếu có) được tính hỗ trợ chi phí đầu tư vào đất còn lại theo quy định.

18.2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có vi phạm pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà đã sử dụng đất ổn định, không thuộc các trường hợp được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 1, điểm a, c khoản 2, điểm a khoản 3, khoản 4 Điều 139 Luật Đất đai.

a) Hiện trạng đang sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp (đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở):

- Trường hợp sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp trước ngày 15 tháng 10 năm 1993: Hỗ trợ bằng 70% giá đất cụ thể được duyệt của loại đất đang sử dụng.

- Trường hợp sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004: Hỗ trợ bằng 56% giá đất cụ thể được duyệt của loại đất đang sử dụng.

- Trường hợp sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014: Hỗ trợ bằng 42% giá đất cụ thể được duyệt của loại đất đang sử dụng.

- Trường hợp sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau: không được hỗ trợ.

Diện tích hỗ trợ là diện tích đất thu hồi thực tế sử dụng cho mục đích phi nông nghiệp (gồm đất ở và đất phi nông nghiệp không phải là đất ở) nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố tại thời điểm thu hồi đất, phần diện tích vượt hạn mức (nếu có) được tính hỗ trợ theo tiết b điểm 18.2 khoản này.

b) Hiện trạng đang sử dụng vào mục đích đất nông nghiệp: Tính hỗ trợ bằng 70% giá đất nông nghiệp cụ thể được duyệt.

Diện tích hỗ trợ là diện tích đất thu hồi thực tế sử dụng cho mục đích nông nghiệp nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 176 Luật Đất đai 2024, hạn mức giao đất nông nghiệp được xét tại vị trí đất thu hồi; phần diện tích đất nông nghiệp còn lại không tính hỗ trợ.

18.3. Đối với đất có nguồn gốc là sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng đã lấn, chiếm và tự chuyển mục đích sử dụng đất được hỗ trợ về đất (gồm phần diện tích đã san lấp và phần diện tích chưa san lấp nhưng có nhà, công trình, vật kiến trúc) theo điểm 18.2 khoản này.

18.4. Đối với phần diện tích đất trong lộ giới, hành lang bảo vệ các công trình công cộng không được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nay không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và người sử dụng đất thực tế đang sử dụng phần diện tích đất này thì khi Nhà nước thu hồi được hỗ trợ như sau:

- Trường hợp đất không có nguồn gốc do Nhà nước trực tiếp quản lý, hiện trạng đang sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp:

- + Trường hợp sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp trước ngày 15 tháng 10 năm 1993: Hỗ trợ bằng 100% giá đất tính tiền bồi thường về đất theo loại đất đang sử dụng nhưng phải trừ nghĩa vụ tài chính theo quy định (nếu có).

- + Trường hợp sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014: Hỗ trợ về đất bằng 100% giá

đất tính tiền bồi thường về đất theo loại đất đang sử dụng nhưng phải trừ nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Diện tích hỗ trợ là diện tích đất thu hồi thực tế sử dụng cho mục đích phi nông nghiệp nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, hạn mức giao đất ở được xét tại vị trí đất thu hồi.

- Trường hợp đất không có nguồn gốc do Nhà nước trực tiếp quản lý, hiện trạng đang sử dụng vào mục đích đất nông nghiệp: Tính hỗ trợ bằng 100% giá đất tính tiền bồi thường về đất của loại đất nông nghiệp đang sử dụng. Diện tích hỗ trợ là diện tích đất thu hồi thực tế sử dụng cho mục đích nông nghiệp nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 176 Luật Đất đai năm 2024, hạn mức giao đất nông nghiệp được xét tại vị trí đất thu hồi.

- Trường hợp đất có nguồn gốc do Nhà nước trực tiếp quản lý thì hỗ trợ theo điểm 18.2 khoản này.

19. Hỗ trợ đối với trường hợp đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất với mục đích sử dụng là đất nông nghiệp nhưng hộ gia đình, cá nhân đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất, xây dựng nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 (có khuôn viên riêng biệt, thực tế có cư trú trên thửa đất thu hồi) (Thực hiện theo Điều 4 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 1352/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Bến Thành).

Hỗ trợ bằng 100% giá đất ở cụ thể được duyệt tính nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Điều 10 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ nhưng không thấp hơn giá đất cụ thể được duyệt của loại đất nông nghiệp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp.

Diện tích hỗ trợ là diện tích đất xây dựng nhà ở thu hồi thực tế sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

20. Hỗ trợ đối với phần diện tích thu hồi còn lại của thửa đất nhưng không được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 7 Điều 12 và khoản 9 Điều 13 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP (Thực hiện theo Điều 19 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 1352/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Bến Thành):

Hỗ trợ bằng 60% giá đất tính tiền bồi thường về đất của loại đất thu hồi.

21. Hỗ trợ đối với trường hợp di dời, giải tỏa nhà do cơ quan, tổ chức bố trí để ở sai công năng, không đúng thẩm quyền mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 (Thực hiện theo Điều 12 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 1352/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Bến Thành):

Căn cứ vào Phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc tài sản công được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, cụ thể:

21.1. Đối với nhà ở đã bố trí sử dụng để ở từ trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 (kể cả trường hợp nhà ở này đã được cải tạo, xây dựng lại bằng nguồn vốn từ Ngân sách Nhà nước và các hộ đang thuê được tiếp tục bố trí thuê sau ngày 19 tháng 01 năm 2007) hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng để ở trước ngày 27 tháng 11 năm 1992, không đảm bảo các điều kiện để chuyển giao cho Ủy ban nhân dân Thành phố quản lý hoặc đảm bảo các điều kiện chuyển giao cho Ủy ban nhân dân Thành phố quản lý nhưng chưa được chuyển giao thì được tính hỗ trợ như sau:

- Diện tích đất để tính hỗ trợ là diện tích được ghi trong quyết định tạm cấp, tạm giao hay giấy cấp nhà, hợp đồng thuê nhà. Trường hợp quyết định tạm cấp, tạm giao, giấy cấp nhà, hợp đồng thuê nhà không ghi rõ diện tích khi bố trí sử dụng thì diện tích đất để tính hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế nhưng không quá 80m²/hộ (không hỗ trợ diện tích có nguồn gốc lấn, chiếm), phần diện tích còn lại (nếu có) không hỗ trợ.

- Mức hỗ trợ bằng 60% giá trị đất.

21.2. Đối với nhà ở đã bố trí sử dụng để ở từ ngày 19 tháng 01 năm 2007 trở về sau hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí để ở từ ngày 27 tháng 11 năm 1992 trở về sau, nếu hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu về chỗ ở thì được hỗ trợ bán, cho thuê hoặc thuê mua 01 căn hộ chung cư trong quỹ căn hộ phục vụ tái định cư của dự án.

22. Hỗ trợ đối với trường hợp trong phạm vi thu hồi đất có nhà nhiều hộ, nhiều tầng, căn hộ chung cư (Thực hiện theo Điều 21 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 1352/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Bến Thành)

Chủ sở hữu nhà nhiều hộ, nhiều tầng, căn hộ chung cư được hỗ trợ thêm để bằng 100% giá trị cụ thể của căn hộ tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường quyết định.

23. Hỗ trợ đối với công trình hạ tầng kỹ thuật (Thực hiện theo Điều 20 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 1352/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Bến Thành)

23.1 Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật gắn liền với đất đang sử dụng thuộc phạm vi ranh dự án, khi Nhà nước thu hồi đất mà không đủ điều kiện bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật chuyên ngành, không đủ điều kiện bồi thường chi phí di chuyển công trình hạ tầng kỹ thuật: Hỗ trợ theo giá trị thiệt hại thực tế; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuê đơn vị tư vấn xác định giá trị thiệt hại thực tế để hỗ trợ nhưng không vượt quá 100% giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật chuyên ngành; chi phí thuê đơn vị tư vấn xác định giá trị thiệt hại thực tế được tính vào chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

23.2 Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật gắn liền với đất đang sử dụng nằm ngoài phạm vi ranh dự án nhưng bị ảnh hưởng do thiết kế, thi công dự án thì được hỗ trợ chi phí di dời, hoàn trả cho phần hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư xây dựng phục vụ giải phóng mặt bằng được xác định, thẩm định, phê duyệt theo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được duyệt: Hỗ trợ theo giá trị thiệt hại thực tế; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuê đơn vị tư vấn xác định giá trị thiệt hại thực tế để hỗ trợ nhưng không vượt quá 100% giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật chuyên ngành; chi phí thuê đơn vị tư vấn xác định giá trị thiệt hại thực tế được tính và chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

24. Hỗ trợ đối với phần nhà, đất Nhà nước đã bán hóa giá theo cơ chế bảo toàn vốn bằng vàng (Thực hiện theo Điều 11 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 1352/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Bến Thành): Tính hỗ trợ thêm để bằng 100% giá trị nhà, đất.

MỤC II

BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VỀ TÀI SẢN

1. Bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất (Thực hiện theo Điều 102 Luật Đất đai 2024; Điều 14 Nghị định 88/2024/NĐ-CP; Điều 6 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 11/QĐ-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh).

1.1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải tháo dỡ hoặc phá dỡ khi Nhà nước thu hồi đất thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật có liên quan.

Chủ sở hữu nhà ở, công trình được sử dụng các nguyên vật liệu còn lại của nhà ở, công trình.

1.2. Đối với nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất không thuộc trường hợp quy định tại điểm 1.1 khoản này, khi Nhà nước thu hồi đất mà bị tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần thì được bồi thường thiệt hại như sau:

a) Đối với nhà, công trình xây dựng bị tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng.

b) Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị tháo dỡ hoặc phá dỡ không thuộc trường hợp quy định tại tiết a điểm này thì được bồi thường thiệt hại theo thực tế.

1.3. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội gắn liền với đất đang sử dụng không thuộc trường hợp quy định tại điểm 1.1 và điểm 1.2 khoản này thì mức bồi thường tính bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

1.4. Việc bồi thường đối với nhà, công trình xây dựng khác quy định tại tiết b điểm 1.2 khoản này được thực hiện theo quy định như sau:

a) Mức bồi thường nhà, công trình xây dựng bằng tổng giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại và khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng đó.

Giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại được xác định theo quy định tại tiết b điểm này.

b) Giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại được xác định theo công thức sau:

$$Tgt = G1 - \frac{G1}{T} \times T1$$

Trong đó:

Tgt: Giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại.

G1: Giá trị xây mới nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng.

T: Thời gian khấu hao áp dụng đối với nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại.

T1: Thời gian mà nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại đã qua sử dụng.

- Trường hợp Tgt lớn hơn hoặc bằng 60% x G1 thì khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng là 0 đồng (Không đồng).

- Trường hợp Tgt nhỏ hơn 60% x G1 thì khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng được tính bằng (60% x G1) – Tgt.

c) Trường hợp nhà, công trình xây dựng khác bị tháo dỡ hoặc phá dỡ một phần nhưng vẫn tồn tại và sử dụng được phần còn lại thì bồi thường phần giá trị nhà, công trình xây dựng bị phá dỡ và chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của nhà, công trình xây dựng trước khi bị tháo dỡ hoặc phá dỡ.

1.5. Trường hợp nhà, công trình xây dựng khác, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tài sản khác là tài sản công thì sau khi tháo dỡ hoặc phá dỡ nhà, công trình, tài sản quy định tại điểm 1.2, 1.3 khoản này nếu có vật tư, vật liệu, tài sản thu hồi còn sử dụng được thì xử lý bán.

Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện việc bán vật tư, vật liệu, tài sản thu hồi quy định tại khoản này; việc bán thực hiện như việc bán vật tư, vật liệu thu hồi từ thanh lý tài sản công tại cơ quan nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công. Số tiền thu được từ việc bán vật tư, vật liệu, tài sản thu hồi sau khi trừ đi các chi phí liên quan đến việc bán được nộp vào ngân sách nhà nước tại địa phương.

2. Trường hợp không được bồi thường tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất (Thực hiện theo Điều 105 Luật Đất đai 2024)

2.1. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp thu hồi đất quy định tại các khoản 1, 2, 4, 5 và 8 Điều 81, điểm b và điểm c khoản 1 Điều 82 của Luật Đất đai.

2.2. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập trong thời hạn hiệu lực của thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai.

2.3. Tài sản gắn liền với đất là phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn theo pháp luật về xây dựng mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn. Chủ sở hữu tài sản quy định tại khoản này được hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời.

2.4. Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình xây dựng khác mà chủ sở hữu công trình xác định không còn nhu cầu sử dụng trước thời điểm có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền.

3. Đơn giá xây dựng để tính bồi thường:

Đơn giá xây dựng để tính bồi thường, hỗ trợ được áp dụng theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025; Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành Bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố; Công văn số 303/SXD-KT&VLXD ngày 10 tháng 01 năm 2025 và Công văn số 2836/SXD-KTVLXD ngày 23 tháng 01 năm 2026 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn điều chỉnh, quy đổi về thời điểm, địa điểm tính toán đối với Bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Hỗ trợ chi phí để sửa chữa, hoàn thiện đối với nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài khi Nhà nước thu hồi đất phải tháo dỡ một phần mà phần còn lại vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật *(Thực hiện theo Điều 6 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 1352/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Bến Thành).*

Trường hợp nhà ở, công trình phục vụ đời sống bị phá dỡ một phần nhưng vẫn tồn tại và sử dụng được phần còn lại thì ngoài chi phí bồi thường, hỗ trợ còn được hỗ trợ thêm chi phí để sửa chữa, hoàn thiện với mức bằng 60% đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng nhân (x) với diện tích mặt đứng tại ranh giải tỏa của công trình nhưng tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ không vượt quá mức bồi thường, hỗ trợ cho toàn bộ nhà, công trình phục vụ đời sống.

5. Hỗ trợ đối với nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở thuộc sở hữu của các hộ gia đình, cá nhân không có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ *(Thực hiện theo Điều 7 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 1352/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Bến Thành).*

5.1. Trường hợp xây dựng trên đất không đủ điều kiện bồi thường về đất ở, xây dựng trên đất nông nghiệp, không bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị xử phạt vi phạm hành chính nhưng trong Quyết định xử phạt vi phạm hành chính không áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm hoặc buộc tháo dỡ công trình, phần công trình xây dựng không có giấy phép hoặc xây dựng không đúng với giấy phép thì được hỗ trợ như sau:

a) Đối với nhà ở xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006; công trình xây dựng không phải là nhà ở xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004: hỗ trợ 70% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng.

b) Đối với nhà ở xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014; công trình xây dựng không phải là nhà ở xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014: hỗ trợ 60% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng.

5.2. Trường hợp xây dựng trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất ở hoặc được hỗ trợ 100% đất ở, không bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị xử phạt vi phạm hành chính nhưng trong Quyết định xử phạt vi phạm hành chính không áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm hoặc buộc tháo dỡ công trình, phần công trình xây dựng không có giấy phép hoặc xây dựng không đúng với giấy phép thì được hỗ trợ như sau:

a) Đối với nhà ở xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006; công trình xây dựng không phải là nhà ở xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thuộc trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 151 Luật Đất đai 2024: Hỗ trợ 100% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng.

b) Đối với nhà ở xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014; công trình xây dựng không phải là nhà ở xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014: Hỗ trợ 80% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng.

5.3. Trường hợp xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau: không được hỗ trợ.

6. Hỗ trợ đối với phần diện tích thu hồi do hộ gia đình, cá nhân đang thực tế sử dụng nằm trong lộ giới, hành lang bảo vệ đê điều, sông, ngòi, kênh, rạch và các công trình công cộng có nguồn gốc thuộc tài sản công mà trước đây Nhà nước không bán, không hóa giá thì được hỗ trợ như sau (Thực hiện theo Điều 10 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 1352/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Bến Thành).

- Trường hợp đang ký hợp đồng thuê và có nộp tiền thuê theo quy định: Tính hỗ trợ bằng 60% giá trị nhà, đất.



- Trường hợp không ký hợp đồng thuê: Tính hỗ trợ bằng 60% giá trị nhà, đất nhưng phải khấu trừ tiền thuê nhà qua các thời kỳ theo đơn giá quy định.

7. Bồi thường chi phí di chuyển tài sản (Thực hiện theo khoản 1, 2, 3 Điều 9 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 11/QĐ-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh).

7.1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển tài sản thì được Nhà nước bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt; trường hợp phải di chuyển hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất còn được bồi thường đối với thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt.

7.2. Mức bồi thường cụ thể như sau:

a) Đối với nhà, công trình xây dựng dạng lắp ghép của hộ gia đình, cá nhân thì được bồi thường chi phí tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt, chi phí hao hụt trong quá trình tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt bằng 30% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Trong trường hợp không xác định được giá trị xây dựng mới đối với nhà, công trình xây dựng dạng lắp ghép, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Thành phố thuê đơn vị tư vấn xác định giá trị xây dựng mới đối với nhà, công trình xây dựng dạng lắp ghép để đưa vào phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chuyển phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Bến Thành thẩm định theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ trước khi trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Bến Thành; Chi phí thuê đơn vị tư vấn được tính vào chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án.

b) Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc đang sử dụng đất hợp pháp khi Nhà nước thu hồi (một phần hoặc toàn bộ) mà phải di chuyển hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất thì được bồi thường chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt lại hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất và bồi thường đối với thiệt hại khi tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt; Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Thành phố lập dự toán hoặc thuê đơn vị tư vấn lập dự toán chi phí tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt và thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt để đưa vào phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chuyển phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Bến Thành thẩm định theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ trước khi trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Bến Thành phê duyệt; Chi phí thuê đơn vị tư vấn được tính vào chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án.

7.3. Đối với nhà, công trình xây dựng không thuộc đối tượng quy định tại tiết a điểm 7.2 khoản 7 Mục này khi di chuyển khỏi chỗ ở cũ đến chỗ ở mới thì được bồi thường chi phí tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt tài sản như sau:

Đối với hộ gia đình, cá nhân di chuyển chỗ ở cũ đến chỗ ở mới hoặc phải tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt toàn bộ nhà ở thì được bồi thường 10.000.000 đồng/hộ. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt đến cư trú tại các tỉnh, thành phố khác thì được bồi thường 20.000.000 đồng/hộ.

8. Hỗ trợ đối với nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở thuộc sở hữu của hộ gia đình, cá nhân có Giấy phép xây dựng (gồm cả giấy phép xây dựng có thời hạn) mà hiện trạng khác so với giấy phép xây dựng (Thực hiện theo Điều 8 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 1352/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Bến Thành).

8.1. Đối với phần diện tích xây dựng thuộc phạm vi Giấy phép xây dựng được cấp thì tính hỗ trợ bằng 100% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng theo hiện trạng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng.

8.2. Đối với phần diện tích xây dựng không thuộc phạm vi Giấy phép xây dựng được cấp thì tính hỗ trợ như trường hợp nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở thuộc sở hữu của các hộ gia đình, cá nhân không có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ theo khoản 5 Mục này.

9. Hỗ trợ đối với nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở thuộc sở hữu của hộ gia đình, cá nhân được cấp Giấy chứng nhận nhưng trong quá trình sử dụng đã cải tạo, sửa chữa làm tăng thêm diện tích so với Giấy chứng nhận (Thực hiện theo Điều 9 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 1352/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Bến Thành): phần diện tích chênh lệch tăng thêm được hỗ trợ theo khoản 5 Mục này.

10. Bồi thường tài sản khác (Thực hiện theo khoản 4 Điều 9 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Điều 18 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 1352/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Bến Thành).

- Trường hợp di chuyển điện thoại, đồng hồ điện, cáp truyền hình, cáp Internet thì được bồi thường chi phí tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt do đơn vị cung cấp dịch vụ thực hiện. Riêng đối với điện kế phụ (tự câu lại) chủ sử dụng tự thu hồi, không tính bồi thường, không tính hỗ trợ.

- Đồng hồ nước (thuê bao): bồi thường theo đơn giá lắp đặt mới là 2.916.752 đồng/cái. Nếu di dời đi nơi khác được tính theo chi phí di dời của Tổng Công ty Cấp nước Sài Gòn thực hiện. Đồng hồ nước phụ (tự câu lại): chủ sử dụng tự thu hồi, không tính bồi thường, không tính hỗ trợ.

- Hỗ trợ đối với giếng nước khoan, giếng nước đào thủ công thì hỗ trợ theo chi phí thực tế tại địa phương do Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án xác định.

11. Thời hạn bàn giao mặt bằng:

Người có đất thu hồi hoặc chủ sở hữu tài sản khi Nhà nước thu hồi đất của dự án phải bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Ủy ban nhân dân phường Bến Thành ban hành Quyết định thu hồi đất.

MỤC III**BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ DO PHẢI DI DỜI MỎ MÀ**

Thực hiện theo Điều 15 Nghị định 88/2024/NĐ-CP; Điều 10 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 11/QĐ-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

MỤC IV**CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ**

1. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất (Thực hiện theo Điều 108 Luật Đất đai 2024):

Các khoản hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:

1.1. Hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh.

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

1.3. Hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời theo quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai.

2. Hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh (Thực hiện theo Điều 20 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP; Điều 16 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 11/QĐ-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh)

2.1. Đối tượng được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh:

Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài bị ngừng sản xuất, kinh doanh mà có đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh.

2.2. Điều kiện để được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh:

Đối với hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được bồi thường về đất.

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

Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 20 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh bằng tiền với mức bằng 30% một năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 03 năm liền kề trước đó.

2.4. Thời gian trợ cấp ngừng việc để tính hỗ trợ theo khoản 4 Điều 20 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP là 06 tháng. Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thông qua người sử dụng lao động để chi tiền hỗ trợ chế độ trợ cấp ngừng việc trực tiếp cho người lao động.

2.5. Khoản hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh được chi trả một lần và đồng thời với việc chi tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi.

3. Hỗ trợ tháo dỡ, phá dỡ, di dời cho chủ sở hữu công trình đối với nhà, công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn (Thực hiện theo khoản 2 Điều 3 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 11/QĐ-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh)

4. Thưởng đối với người có đất thu hồi bàn giao mặt bằng trước thời hạn quy định (Thực hiện theo Điều 14 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 11/QĐ-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh)

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chấp hành bàn giao mặt bằng trước thời hạn theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 87 Luật Đất đai năm 2024 thì được thưởng bằng tiền như sau:

4.1. Trường hợp bị thu hồi toàn bộ:

a) Đối với tổ chức (không tính đối với các cơ quan Nhà nước và đơn vị hành chính sự nghiệp) thưởng bằng số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất nhưng không quá 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng/tổ chức;

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân thưởng bằng số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất nhưng không quá 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng/hộ.

4.2. Trường hợp một phần diện tích đất bị thu hồi thuộc dự án:

a) Đối với tổ chức (không tính đối với các cơ quan Nhà nước và đơn vị hành chính sự nghiệp): tính bằng 50% mức quy định tại tiết a điểm 4.1 khoản này;

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân: tính bằng 50% mức quy định tại tiết b điểm 4.1 khoản này.

5. Hỗ trợ đối với người có công với cách mạng, thân nhân của người có công với cách mạng khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở (Thực hiện theo Điều 16 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 1352/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Bến Thành)

5.1. Người có công với cách mạng: 15.000.000 đồng/hộ.

5.2. Thân nhân của người có công với cách mạng bao gồm cha đẻ, mẹ đẻ, vợ hoặc chồng, con (con đẻ, con nuôi), người có công nuôi liệt sỹ: 10.000.000 đồng/hộ.

5.3. Trường hợp trong một hộ gia đình có nhiều đối tượng được hưởng hỗ trợ đối với người có công với cách mạng, thân nhân của người có công với cách mạng nêu trên thì chỉ tính một mức hỗ trợ của đối tượng có mức hỗ trợ cao nhất.

6. Hỗ trợ chi phí di chuyển (Thực hiện theo Điều 17 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 1352/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Bến Thành).

Hỗ trợ thêm 01 lần chi phí di chuyển với mức hỗ trợ theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 11/QĐ-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với trường hợp đủ điều kiện tái định cư nhưng được bố trí vào nhà ở tạm hoặc hỗ trợ tiền thuê nhà ở theo quy định.

7. Hỗ trợ thêm suất tái định cư (Thực hiện theo Điều 13 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 1352/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Bến Thành).

Đối với trường hợp hộ gia đình đủ điều kiện tái định cư, không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 111 Luật Đất đai năm 2024 mà tại thời điểm trước khi ban hành thông báo thu hồi đất có từ 07 nhân khẩu trở lên (sinh sống ổn định, lâu dài và đã đăng ký thường trú) tại nhà, đất thu hồi thì căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, ngoài suất tái định cư theo quy định còn được xem xét bán thêm một (01) căn hộ trong quỹ nhà ở phục vụ tái định cư cho dự án theo giá tái định cư được duyệt.

8. Hỗ trợ đối với trường hợp tạm cư (Thực hiện theo Điều 21 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND; khoản 4 Điều 3 Nghị quyết 254/2025/QH15; Điều 14 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 1352/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Bến Thành):

a) Đối tượng áp dụng: các trường hợp thu hồi đất trước khi bố trí tái định cư.

b) Mức hỗ trợ tạm cư theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 21 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể như sau:

Hỗ trợ tiền thuê nhà ở:

- Đối với hộ có từ 04 nhân khẩu trở xuống: 8.000.000 đ/hộ/tháng.

- Đối với hộ có từ 05 nhân khẩu trở lên: 2.000.000 đồng/người/tháng, nhưng tổng mức hỗ trợ không quá 24.000.000 đồng/hộ/tháng.

c) Thời gian hỗ trợ tạm cư: Thời gian hỗ trợ tiền tạm cư là 06 tháng. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chưa thể tiến hành xây dựng lại nhà ở mới vì lý do thi công của dự án thì đơn vị thi công chịu trách nhiệm chi trả hỗ trợ tiền thuê nhà đối với thời gian từ ngày bàn giao mặt bằng đến ngày mà việc thi công không còn cản trở việc xây dựng nhà ở mới của hộ gia đình, cá nhân. Sau thời gian được hỗ trợ tiền thuê nhà của đơn vị thi công, hộ gia đình, cá nhân được tính thêm khoản hỗ trợ theo quy định tại Điểm này.

d) Phương thức thanh toán:

d1) Trường hợp xác định được cụ thể thời gian bàn giao căn hộ chung cư hoặc nền đất tái định cư thì chi trả một lần cho các hộ tạm cư.

d2) Trường hợp chưa xác định được cụ thể thời gian bàn giao căn hộ chung cư hoặc nền đất ở tái định cư thì chi trả theo định kỳ 3 tháng hoặc 6 tháng một lần. Tùy theo tiến độ xây dựng khu tái định cư của dự án mà Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án xem xét chi trả tiền tạm cư cho người có đất thu hồi.

đ) Kinh phí hỗ trợ tạm cư theo quy định tại khoản 4 Điều 21 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

MỤC V

TÁI ĐỊNH CƯ

1. Đối tượng, điều kiện bố trí tái định cư (Thực hiện theo Điều 111 Luật Đất đai; điểm a khoản 2 Điều 11 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP; khoản 6 Điều 2 Nghị định 226/2025/NĐ-CP):

1.1. Hộ gia đình, cá nhân có đất ở, 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 khi Nhà nước thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại của thửa đất sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố, đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không còn đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn phường Bến Thành thì được giải quyết tái định cư.

1.2. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác trong địa bàn phường Bến Thành thì được giải quyết tái định cư.

2. Quỹ bố trí tái định cư: Căn hộ chung cư trong dự án.

Về vị trí, diện tích và đơn giá sẽ được bổ sung sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Hỗ trợ bằng tiền tự lo chỗ ở mới (Thực hiện theo Điều 23 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 11/2026/QĐ-UBND):

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 tại Khoản 8 Điều 111 của Luật Đất đai 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 với mức bằng 5% giá trị bồi thường, hỗ trợ về đất ở.

4. Ghi nợ tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư (Thực hiện theo Điều 26 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP; Điều 22 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; khoản 8 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP):

4.1. Đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 111 của Luật Đất đai là người được bố trí tái định cư mà tiền được bồi thường về đất nhỏ hơn tiền sử dụng đất phải nộp khi được giao đất tái định cư, nếu có nhu cầu ghi nợ tiền sử dụng đất và cam kết thực hiện bàn giao mặt bằng theo đúng tiến độ.

4.2. Giá đất để tính ghi nợ tiền sử dụng đất là giá đất được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Khi thanh toán nợ tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất trả nợ theo số tiền sử dụng đất được nợ ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4.3. Mức tiền sử dụng đất ghi nợ đối với hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 3.1 Điều này được xác định bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất phải nộp khi hộ gia đình, cá nhân được giao đất tái định cư trừ (-) giá trị được bồi thường về đất.

Trường hợp thuộc đối tượng được hỗ trợ tái định cư, nếu số tiền sử dụng đất phải nộp lớn hơn giá trị suất tái định cư tối thiểu thì được ghi nợ số tiền sử dụng đất lớn hơn phải nộp.



4.4. Hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất quy định tại khoản 3.1 Điều này phải nộp đủ tiền sử dụng đất còn nợ trước khi chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Đối với trường hợp thừa kế hoặc tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất thì người nhận thừa kế, nhận tặng cho được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận thuộc hộ nghèo, hộ cận nghèo thì tiếp tục được ghi nợ.

4.5. Về trình tự, thủ tục ghi nợ, thanh toán, xóa nợ tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất quy định tại khoản 3.1 Điều này thực hiện theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

MỤC VII

DỰ TOÁN CHI PHÍ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ

Tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ (A + B + C + D + E): **1.391.706.666.597** đồng (*Bằng chữ: Một nghìn, ba trăm chín mươi một tỷ, bảy trăm lẻ sáu triệu, sáu trăm sáu mươi sáu nghìn, năm trăm chín mươi bảy đồng*).

DVT: đồng

A	Chi phí bồi thường, hỗ trợ trong dự án	1.232.743.909.624
B	Chi phí tổ chức thực hiện công tác bồi thường (2% x A)	24.654.878.192
C	Chi phí tổ chức thực hiện công tác cưỡng chế kiểm đếm, cưỡng chế thu hồi đất (tạm tính)	2.465.487.819
D	Chi phí đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm	8.568.000.000
E	Dự phòng phí	123.274.390.962

(Ghi chú: Bảng dự toán được tạm tính theo đơn giá nhà, đất hợp pháp, hợp lệ và các số liệu kiểm đếm, điều tra hiện trạng ban đầu về tài sản, cây trồng, vật nuôi.... Do đó, giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sẽ thay đổi tùy theo tình trạng pháp lý nhà, đất đang sử dụng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân theo xác nhận của Ủy ban nhân dân phường, mức thiệt hại thực tế về tài sản, cây trồng, vật nuôi của từng trường hợp và quy định tại Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt).

PHẦN C

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án tổ chức phổ biến, giải thích, hướng dẫn thực hiện cụ thể Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (sau khi được Ủy ban nhân dân phường Bến Thành phê duyệt) đến người có đất thu hồi hoặc bị ảnh hưởng trong khu vực quy hoạch xây dựng công trình biết để thực hiện. Các trường hợp vướng mắc, phát sinh ngoài thẩm quyền giải quyết thì Hội đồng Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án tham mưu Ủy ban nhân dân phường kịp thời báo cáo, đề xuất cụ thể với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là các Sở

chức năng quản lý chuyên ngành của Thành phố xem xét, hướng dẫn thực hiện. Trường hợp vượt thẩm quyền thì các Sở chức năng báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định.

2. Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc trường hợp đất thu hồi, tài sản đang có tranh chấp thì tiền bồi thường, hỗ trợ được gửi vào tài khoản tiền gửi của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mở tại ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ cổ phần chi phối theo lãi suất không kỳ hạn. Tiền lãi từ khoản tiền bồi thường, hỗ trợ được trả cho người có quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản được bồi thường, hỗ trợ.

Trong khi chờ giải quyết khiếu nại và tranh chấp thì người có đất thu hồi hoặc bị ảnh hưởng vẫn phải chấp hành di chuyển, giao đất hoặc bàn giao mặt bằng đúng kế hoạch được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định.

3. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án có trách nhiệm thường xuyên quan tâm theo dõi, giúp đỡ, tạo điều kiện tốt nhất để các hộ bị ảnh hưởng bởi dự án sớm ổn định chỗ ở và cuộc sống nơi mới, nhất là việc học tập, hướng nghiệp, đào tạo chuyển đổi ngành nghề và giải quyết việc làm cho các đối tượng có yêu cầu, các thủ tục giấy tờ khi chuyển đổi nơi ở, chuyển trường học./.

Nơi nhận:

- UBND TP. Hồ Chí Minh;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- TTUB: CT, PCT Phường;
- Thành viên HĐBT dự án;
- BBT-GPMB Thành phố;
- Chủ đầu tư dự án;
- Lưu: VT, BBT (Hà-Cs).

TM. HỘI ĐỒNG BỒI THƯỜNG
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



PHÓ GIÁM ĐỐC BBT-GPMB
Hoàng Văn Huân

