PHƯƠNG ÁN BỐ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ, GIAO ĐẤT CÓ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI CÁC TRƯỜNG HỢP TÁI ĐỊNH CƯ
Dự án: Cao tốc Tuyên Quang - Hà Giang (giai đoạn 1) - đoạn qua xã Thái Sơn, tỉnh Tuyên Quang

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2026 của Ủy ban nhân dân xã Thái Sơn)

I. CĂN CỨ LẬP PHƯƠNG ÁN

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; Luật số 43/2024/QH15 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;

Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; 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 Văn bản số 1334/TTg-NN ngày 08/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang; Văn bản số 1384/TTg-NN ngày 20/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc chuyển mục đích sử dụng đất rừng để thực hiện Dự án cao tốc Tuyên Quang - Hà Giang (giai đoạn 1) đoạn qua tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; Thông tư số 19/2025/TT-BTNMT ngày 19/6/2025 của bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan chuyên môn về Nông nghiệp và Môi trường thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; Thông tư số 23/2025/TT-BNNMT ngày 20/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường quy định phân cấp, phân định thẩm quyền quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Quyết định số 2304/QĐ-BNNMT ngày 23/6/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc công bố thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường; Quyết

định số 3380/QĐ-BNNMT ngày 25/8/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành; được sửa đổi bổ sung lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

Căn cứ Nghị quyết số 87/NQ-HĐND ngày 21/12/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc Phê duyệt chủ trương đầu tư xây dựng đường kết nối liên vùng Tuyên Quang - Hà Giang với cao tốc Tuyên Quang - Phú Thọ;Căn cứ Nghị quyết số 25/NQ-HĐND ngày 16/8/2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc Điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án xây dựng đường kết nối liên vùng Tuyên Quang - Hà Giang với cao tốc Tuyên Quang - Phú Thọ;Căn cứ Nghị quyết số 45/NQ-HĐND ngày 09/12/2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án cao tốc Tuyên Quang - Hà Giang (giai đoạn 1) - Đoạn đi qua tỉnh Tuyên Quang; Nghị quyết số 05/2023/NQ-HĐND ngày 06/7/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Tuyên Quang quy định mức chi tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và cưỡng chế kiểm đếm, cưỡng chế thu hồi đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Quyết định số 05/2015/QĐ-UBND ngày 16/4/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang, Ban hành Quy định về trình tự, thủ tục thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư 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 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang; Quyết định số 06/2023/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc Sửa đổi, bổ sung Điều 4 của Quy định về trình tự, thủ tục thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư 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 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang ban hành kèm theo Quyết định số 05/2015/QĐ-UBND ngày 16/4/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang; Quyết định số 06/2015/QĐ-UBND ngày 16/4/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư 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 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang; Quyết định số 28/2022/QĐ-UBND ngày 15/8/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh 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 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang ban hành kèm theo Quyết định số 06/2015/QĐ-UBND ngày 16/4/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh; Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang, về việc ban hành quy định phân loại đường phố, phân khu vực, vị trí đất và Bảng giá đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang; Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang, về việc sửa đổi bổ sung quy định phân loại đường phố, phân khu vực, vị trí đất và Bảng giá đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang ban hành kèm theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019;

Quyết định số 15/2023/QĐ-UBND ngày 01/8/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang, về việc ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về tài sản (nhà, công trình xây dựng khác, cây trồng, vật nuôi) gắn liền với 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 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang; Quyết định số 1868/QĐ-HĐND ngày 21/12/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt Dự án cao tốc Tuyên Quang - Hà Giang (giai đoạn 1), đoạn qua tỉnh Tuyên Quang; Quyết định số 287/QĐ-UBND ngày 01/8/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang, về việc giao chi tiết Kế hoạch đầu tư vốn ngân sách trung ương của Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội; giao, điều chỉnh kế hoạch đầu tư công trung hạn vốn ngân sách Trung sương giai đoạn 2021-2025, tỉnh Tuyên Quang; Quyết định 1212/QĐ-UBND ngày 24/10/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Tiểu dự án 3: Giải phóng mặt bằng địa phận huyện Hàm Yên, thuộc Dự án Cao tốc Tuyên Quang - Hà Giang (giai đoạn 1), đoạn qua tỉnh Tuyên Quang; Quyết định số 36/2024/QĐ-UBND ngày 10/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc ban hành Quy định một số nội dung liên quan đến bồi thường, hỗ trợ về nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất và bồi thường, hỗ trợ do phải di dời mồ mả khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang; Quyết định số 38/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang, về việc quy định một số mức hỗ trợ, tái định cư, 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 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang; Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 16/11/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc Ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi và hỗ trợ di dời vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang; Quyết định số 38/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh Tuyên Quang, về việc quy định một số mức hỗ trợ, tái định cư 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 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Kế hoạch số 212/KH-UBND ngày 29/6/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Yên về việc thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm trên địa bàn xã Thái Sơn, huyện Hàm Yên phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng Dự án Cao tốc Tuyên Quang - Hà Giang (giai đoạn 1), đoạn qua huyện Hàm Yên, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Thông báo số 127/TB-UBND ngày 19/7/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Yên về việc thông báo thu hồi đất trên địa bàn xã Thái Sơn, huyện Hàm Yên phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng Dự án Cao tốc Tuyên Quang - Hà Giang (giai đoạn 1), đoạn qua huyện Hàm Yên, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Biên bản họp xét bồi thường, hỗ trợ tái định cư ngày 01/12/2023 (thôn Khởn) của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư huyện; Biên bản làm việc giữa Ủy ban nhân dân xã Thái Sơn, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện, trưởng

thôn, đại diện hộ thu hồi đất thôn khởn với hộ gia đình, cá nhân có diện tích đất thu hồi phải di chuyển nhà ở ngày 28/06/2024 về việc rà soát phương án bố trí tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở Dự án Cao tốc Tuyên Quang - Hà Giang (giai đoạn 1) đoạn qua huyện Hàm Yên, tỉnh Tuyên Quang trên địa bàn xã Thái Sơn.

Xét Tờ trình 52/TTr-CNYS ngày 23/03/2026 của Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực Yên Sơn về việc thẩm định phương án giao đất tái định cư có thu tiền sử dụng đất để thực hiện Dự án Cao tốc Tuyên Quang - Hà Giang (giai đoạn 1), đoạn qua xã Thái Sơn, tỉnh Tuyên Quang.

II. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN

1. Đối tượng được giao đất.

Các trường hợp bị thu hồi đất theo quy định tại Điều 98 Luật Đất đai năm 2024 và Điều 11 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

2. Vị trí, địa điểm, quy mô quỹ đất bố trí tái định cư Khu dân cư thôn Khởn, xã Thái Sơn:

- Tổng diện tích quy hoạch 9.840,7m^2. Trong đó: Diện tích đất công cộng, dịch vụ: 522,3m^2; diện tích đất hạ tầng (Đất cây xanh, giao thông, rãnh nước): 4.984,3m^2; diện tích giao lô đất ở: 4.265,3m^2; diện tích giao về Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Hàm Yên (nay là Chi nhánh phát triển quỹ đất khu vực Hàm Yên) quản lý: 68,6m^2.

- Quy hoạch phân lô: Theo Quyết định số 810/QĐ-UBND ngày 15/3/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Yên, về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Thôn Khởn, xã Thái Sơn, huyện Hàm Yên (nay là xã Thái Sơn), tỉnh Tuyên Quang.

3. Giá đất cụ thể khi giao đất:

Theo quy định tại điểm K khoản 1 Điều 159 và Điều 257 Luật Đất đai năm 2024; Khoản 3 Điều 18, Quyết định số 06/2015/QĐ-UBND ngày 16/4/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang; Khoản 5 Điều 2 Quyết định số 38/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

4. Xử lý các trường hợp giá trị bồi thường về đất chênh lệch so với giá trị thửa đất tái định cư:

- Trường hợp tiền bồi thường, hỗ trợ lớn hơn tiền sử dụng đất ở tại khu tái định cư thì người tái định cư được hưởng phần chênh lệch.

- Trường hợp tiền bồi thường, hỗ trợ nhỏ hơn tiền sử dụng đất ở tại khu tái định cư thì người tái định cư phải nộp phần chênh lệch.

5. Dự kiến bố trí tái định cư tại khu dân cư Thôn Khởn.

- Dự kiến bố trí tái định cư, giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng cho 01 hộ gia đình theo quy định tại Khoản 5 Điều 111 Luật Đất đai năm 2024, khoản 1 Điều 11 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ, cụ thể:

STT	Họ và tên	Địa chỉ thường trú	Giao đất
1	Hộ ông Hoàng Văn Tỉnh	Thôn Khởn	01 lô

- Dự kiến bố trí tái định cư, giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng cho 01 hộ gia đình theo quy định tại Khoản 4 Điều 111 Luật Đất đai năm 2024, khoản 1 Điều 11 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ, cụ thể:

STT	Họ và tên	Địa chỉ thường trú	Giao đất
1	Hộ ông Hoàng Văn Long	Thôn Khởn	01 lô

6. Nguyên tắc bố trí tái định cư.

Thực hiện theo quy định tại Khoản 7 Điều 111 Luật Đất đai năm 2024: Ưu tiên vị trí thuận lợi cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở kết hợp với kinh doanh dịch vụ, người có đất thu hồi là người có công với cách mạng. Có cơ chế thưởng đối với người có đất thu hồi bàn giao mặt bằng trước thời hạn theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Trường hợp có nhiều hộ gia đình bàn giao mặt bằng cùng một thời điểm và có nhiều người có đất thu hồi là người có công, nếu các hộ không tự thỏa thuận được việc nhận lô đất tái định cư, thì tổ chức bốc thăm.

7. Quy định về suất tái định cư tối thiểu.

Theo quy định tại khoản 8 Điều 111 Luật Đất đai năm 2024; Điều 24 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất; Khoản 5 Điều 2 Quyết định số 38/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

8. Tiền sử dụng đất và các chế độ miễn giảm.

Thực hiện theo quy định hiện hành. Tiền sử dụng đất phải nộp sẽ được Thuế cơ sở 3 tỉnh Tuyên Quang thông báo theo quy định.

9. Tổ chức thực hiện.

9.1. Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực Yên Sơn.

Xác định đối tượng, điều kiện được tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi theo quy định của Pháp luật.

Căn cứ phương án Tái định cư được phê duyệt. Lập hồ sơ trình Phòng Kinh tế xã Thái Sơn thẩm định, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Thái Sơn quyết định

giao đất cho các hộ gia đình, cá nhân.

Phối hợp với Phòng Kinh tế xã Thái Sơn thực hiện giao đất thực địa cho hộ gia đình.

9.2. Phòng Kinh tế xã Thái Sơn.

Trên cơ sở hồ sơ đăng ký, chứng từ nộp tiền sử dụng đất và các hồ sơ có liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân xã quyết định giao đất cho các hộ gia đình, cá nhân theo quy định.

Viết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Thái Sơn ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tổ chức bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi các hộ gia đình, cá nhân được giao đất đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Chuyển hồ sơ Giấy chứng nhận đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực IV để cập nhập bổ sung việc cấp Giấy chứng nhận vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

9.3. Thuế cơ sở 3 tỉnh Tuyên Quang.

Ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ sau khi nhận được hồ sơ luân chuyển thông tin nghĩa vụ tài chính.

Chủ trì, phối hợp với Phòng Kinh tế xã Thái Sơn đôn đốc hộ gia đình, cá nhân nộp tiền sử dụng đất.

9.4. Trung tâm Dịch vụ công xã Thái Sơn.

Có trách nhiệm đăng tải quyết định phê duyệt Phương án tái định cư trên trang thông tin điện tử xã Thái Sơn.

Trên đây là Phương án bố trí tái định cư, giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, bồi thường bằng đất ở khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Cao tốc Tuyên Quang – Hà Giang (giai đoạn 1) đoạn qua xã Thái Sơn, tỉnh Tuyên Quang.