

Số: /2026/NQ-HĐND

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

Ngày 15 tháng 9 năm 2026

NGHỊ QUYẾT

Quy định chính sách bồi thường, hỗ trợ đối với tổ chức, cá nhân có quyền, lợi ích hợp pháp bị ảnh hưởng khi khai thác, sử dụng không gian ngầm, không gian tầm thấp, không gian tầm cao trên địa bàn thành phố Đồng Nai

Căn cứ Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16;

Xét Tờ trình số .../TTr-UBND ngày ... tháng ... năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố; Báo cáo thẩm tra số .../BC-... ngày ... tháng ... năm 2026 của Ban Pháp chế Hội đồng nhân dân thành phố; Báo cáo giải trình, tiếp thu số .../BC-UBND ngày ... tháng ... năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân thành phố tại kỳ họp;

Hội đồng nhân dân ban hành Nghị quyết quy định chính sách bồi thường, hỗ trợ đối với tổ chức, cá nhân có quyền, lợi ích hợp pháp bị ảnh hưởng khi khai thác, sử dụng không gian ngầm, không gian tầm thấp, không gian tầm cao.

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này quy định chính sách bồi thường, hỗ trợ đối với quyền, lợi ích hợp pháp bị ảnh hưởng khi khai thác, sử dụng không gian ngầm, không gian tầm thấp, không gian tầm cao vì lợi ích công cộng.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước; tổ chức, doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân đầu tư, xây dựng, khai thác, sử dụng công trình ngầm, không gian tầm thấp, không gian tầm cao.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi hoặc có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản, hoạt động sản xuất, kinh doanh và quyền, lợi ích hợp pháp khác bị ảnh hưởng do thực hiện dự án, công trình, hoạt động khai thác, sử dụng không gian ngầm, không gian tầm thấp, không gian tầm cao.

3. Cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc thực hiện Nghị quyết này.

Chương II

CHÍNH SÁCH BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ ĐỐI VỚI QUYỀN, LỢI ÍCH HỢP PHÁP BỊ ẢNH HƯỞNG

Điều 3. Phạm vi, nguyên tắc áp dụng

1. Chính sách tại Chương này áp dụng đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền, lợi ích hợp pháp bị ảnh hưởng trực tiếp do thực hiện dự án, công trình, hoạt động khai thác, sử dụng không gian ngầm, không gian tầm thấp, không gian tầm cao vì lợi ích công cộng.

2. Quyền, lợi ích được bồi thường, hỗ trợ phải được xác lập hợp pháp trước thời điểm công bố phạm vi thu hồi đất, phạm vi bảo vệ công trình, hành lang an toàn hoặc phạm vi ảnh hưởng. Người nhận chuyển giao, thừa kế hợp pháp kế thừa quyền được bồi thường, hỗ trợ.

3. Bồi thường được xác định theo thiệt hại thực tế, trực tiếp hoặc phần giá trị quyền, tài sản, lợi ích hợp pháp bị giảm sút. Hỗ trợ được xác định theo chi phí cần thiết để ổn định đời sống, sản xuất, kinh doanh hoặc hạn chế thiệt hại chưa được tính vào bồi thường. Không bồi thường, hỗ trợ trùng cho cùng một thiệt hại.

4. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất, áp dụng chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đang thực hiện đối với dự án thu hồi đất trên địa bàn Thành phố; không áp dụng mức khác chỉ vì dự án có công trình ngầm hoặc sử dụng không gian tầm thấp, không gian tầm cao.

5. Dự án, hoạt động không vì lợi ích công cộng không được sử dụng ngân sách nhà nước để bồi thường, hỗ trợ. Chủ đầu tư, tổ chức khai thác tự thỏa thuận và chi trả cho người có quyền, lợi ích bị ảnh hưởng.

6. Thiệt hại do sự cố hoặc lỗi trong khảo sát, thiết kế, thi công, quản lý, vận hành do tổ chức, cá nhân gây thiệt hại và doanh nghiệp bảo hiểm chi trả; không chuyển thành khoản hỗ trợ từ ngân sách nhà nước.

Điều 4. Bồi thường do hạn chế lâu dài khả năng sử dụng đất

1. Người sử dụng đất không bị thu hồi đất nhưng bị hạn chế lâu dài khả năng sử dụng đất do phạm vi bảo vệ công trình ngầm, hành lang an toàn hoặc yêu cầu bảo đảm an toàn của dự án được bồi thường khi:

a) Không được xây dựng, cải tạo, sửa chữa công trình mà trước thời điểm công bố phạm vi ảnh hưởng người sử dụng đất có quyền thực hiện;

b) Không được thi công tầng hầm, móng, cọc, neo hoặc công trình ngầm đã được xác định trong quy hoạch, dự án hoặc giấy phép xây dựng;

c) Bị giảm diện tích, chiều cao, số tầng, công năng hoặc khả năng khai thác hợp pháp của công trình;

d) Phải dành lối tiếp cận thường xuyên để kiểm tra, quan trắc, sửa chữa, bảo trì công trình ngầm;

đ) Quyền sử dụng đất bị hạn chế trong toàn bộ thời gian vận hành công trình.

2. Mức bồi thường được xác định theo diện tích đất thực tế bị hạn chế:

a) Bằng 70% giá đất tính tiền bồi thường đối với đất ở, đất phi nông nghiệp không phải đất ở đủ điều kiện được bồi thường về đất;

b) Bằng 30% giá đất tính tiền bồi thường đối với đất nông nghiệp đủ điều kiện được bồi thường về đất;

c) Hỗ trợ bằng 30% mức quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản này đối với đất không đủ điều kiện được bồi thường nhưng được sử dụng ổn định trước thời điểm quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị quyết này và không thuộc trường hợp phải khôi phục hiện trạng.

3. Không bồi thường chỉ vì công trình đi qua phía dưới lòng đất nếu không làm hạn chế quyền sử dụng đất, quyền xây dựng, quyền sở hữu tài sản hoặc công năng sử dụng hợp pháp.

4. Trường hợp hạn chế làm cho nhà ở, công trình hoặc phần đất còn lại không bảo đảm an toàn hoặc không thể tiếp tục sử dụng theo mục đích hợp pháp thì thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định; không đồng thời bồi thường theo khoản 2 Điều này.

Điều 5. Bồi thường đối với nhà ở, công trình, tài sản

1. Nhà ở, công trình, tài sản phải sửa chữa, gia cường, chống đỡ, chống thấm, chống rung, di dời hệ thống kỹ thuật hoặc khôi phục do ảnh hưởng trực tiếp của dự án được bồi thường 100% chi phí thực tế, hợp lý.

2. Chủ đầu tư phải khảo sát, lập hồ sơ hiện trạng trước khi thực hiện công việc có khả năng gây ảnh hưởng. Chi phí khảo sát, kiểm định, quan trắc, giám định để xác định nguyên nhân và mức độ ảnh hưởng được tính vào chi phí dự án.

3. Nhà ở, công trình bị lún, nghiêng, nứt, thấm, rung, ồn, ngập hoặc suy giảm độ bền, độ ổn định do dự án được sửa chữa, khôi phục hoặc bồi thường theo mức thiệt hại thực tế. Thiệt hại ngoài phạm vi đã công bố vẫn được bồi thường khi có căn cứ xác định nguyên nhân trực tiếp từ dự án.

Điều 6. Hỗ trợ tạm di dời, tạm ngừng sử dụng nhà ở

1. Hộ gia đình, cá nhân phải tạm di dời khỏi nhà ở để bảo đảm an toàn được hỗ trợ tiền thuê nhà hằng tháng như sau:

a) Khu vực phường: 6 triệu đồng một hộ có không quá 04 nhân khẩu; từ nhân khẩu thứ năm hỗ trợ thêm 2 triệu đồng một người; tổng mức không quá 30 triệu đồng một hộ;

b) Khu vực xã: 4 triệu đồng một hộ có không quá 04 nhân khẩu; từ nhân khẩu thứ năm hỗ trợ thêm 1,5 triệu đồng một người; tổng mức không quá 20 triệu đồng một hộ;

2. Thời gian hỗ trợ tính từ ngày bàn giao nhà ở để tạm di dời đến ngày được xác nhận đủ điều kiện an toàn để trở lại sử dụng.

3. Hỗ trợ chi phí di chuyển: Di chuyển trong địa bàn cấp xã: 10.000.000 đồng/hộ; di chuyển ngoài địa bàn cấp xã: 15.000.000 đồng/hộ; di chuyển ngoài tỉnh: 20.000.000 đồng/hộ. Trường hợp tạm di dời và trở lại nhà cũ được hỗ trợ không quá hai lần.

4. Chủ đầu tư phải bố trí chỗ ở tạm thời hoặc chi trả tiền thuê nhà, chi phí di chuyển trước khi yêu cầu hộ gia đình, cá nhân tạm di dời.

Điều 7. Bồi thường, hỗ trợ đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải tạm ngừng toàn bộ hoạt động sản xuất, kinh doanh từ 03 tháng trở lên được hỗ trợ một lần bằng 30% một năm thu nhập sau thuế, tính theo thu nhập bình quân của 03 năm liền kề trước khi bị ảnh hưởng.

2. Trường hợp bị giảm doanh thu hoặc tạm ngừng dưới 03 tháng, được bồi thường phần thu nhập thực tế, hợp pháp bị mất hoặc giảm sút trong thời gian bị ảnh hưởng.

3. Người lao động phải ngừng việc do hoạt động sản xuất, kinh doanh bị tạm ngừng được hỗ trợ tiền ngừng việc theo thời gian thực tế, không quá 06 tháng.

4. Chi phí di chuyển máy móc, thiết bị, hàng hóa; thuê địa điểm tạm thời; tạo lối tiếp cận; duy trì, khôi phục hoạt động và hạn chế thiệt hại được bồi thường theo chi phí thực tế, hợp lý.

5. Chỉ áp dụng Điều này đối với hoạt động hợp pháp có hồ sơ thuế, kế toán, hợp đồng hoặc chứng từ chứng minh.

Điều 8. Bồi thường, hỗ trợ do hoạt động trong không gian tầm thấp, không gian tầm cao

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng trực tiếp do hoạt động vì lợi ích công cộng được bồi thường, hỗ trợ khi phải tạm di dời người, tài sản; tạm ngừng hoặc thay đổi hoạt động hợp pháp; hạn chế tiếp cận, sử dụng nhà ở, công trình, địa điểm; lắp đặt, di dời hoặc cải tạo công trình, thiết bị để bảo đảm an toàn.

2. Hỗ trợ tạm di dời, thuê nhà, di chuyển, ổn định sản xuất, kinh doanh thực hiện theo Điều 6 và Điều 7 Nghị quyết này.

3. Chi phí lắp đặt, di dời, cải tạo công trình, thiết bị và khôi phục hiện trạng được bồi thường 100% chi phí thực tế, hợp lý.

4. Thiệt hại do phương tiện, người điều khiển hoặc tổ chức khai thác gây ra do sự cố hoặc lỗi do chủ phương tiện, người điều khiển, tổ chức khai thác và doanh nghiệp bảo hiểm chi trả.

Điều 9. Xác định phương án bồi thường, hỗ trợ

1. Phạm vi ảnh hưởng được xác định theo hồ sơ dự án, phạm vi bảo vệ công trình, hành lang an toàn, kết quả khảo sát, quan trắc, kiểm định và đánh giá tác động.

2. Giá đất làm căn cứ bồi thường tại Điều 4 Nghị quyết này là giá đất tính tiền bồi thường tại thời điểm phê duyệt phương án.

3. Chi phí sửa chữa, gia cường, di chuyển, khôi phục và chi phí khác được xác định theo khối lượng cần thiết, đơn giá, báo giá, hợp đồng, hóa đơn, chứng từ hoặc kết quả xác định giá của tổ chức tư vấn.

4. Thu nhập bị mất hoặc giảm sút được xác định theo hồ sơ thuế, kế toán, hợp đồng và kết quả hoạt động thực tế; không bồi thường đối với thu nhập không có căn cứ chứng minh.

5. Phương án phải xác định người được bồi thường, hỗ trợ; quyền, tài sản, hoạt động bị ảnh hưởng; phạm vi, mức độ, thời gian ảnh hưởng; từng khoản và căn cứ xác định; tổ chức chi trả; nguồn kinh phí, thời hạn, hình thức chi trả.

6. Phương án phải được lấy ý kiến người bị ảnh hưởng, công khai, phê duyệt và bảo đảm đủ kinh phí trước khi thực hiện công việc trực tiếp gây ảnh hưởng.

Điều 10. Phê duyệt phương án, nguồn kinh phí và trách nhiệm chi trả

1. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất, phương án được lập, thẩm định, phê duyệt cùng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án.

2. Trường hợp không thu hồi đất, chủ đầu tư lập phương án theo từng xã, phường; cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thẩm định; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt phần phương án trên địa bàn.

3. Đối với dự án đầu tư công, kinh phí bồi thường, hỗ trợ, khảo sát, kiểm định, giám định và khắc phục ảnh hưởng được bố trí trong tổng mức đầu tư của dự án.

4. Đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư hoặc dự án sử dụng vốn ngoài ngân sách vì lợi ích công cộng, nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án bảo đảm kinh phí bồi thường, hỗ trợ và khắc phục ảnh hưởng.

5. Chủ đầu tư chi trả đầy đủ, đúng thời hạn cho người bị ảnh hưởng. Việc xác định trách nhiệm giữa chủ đầu tư, doanh nghiệp dự án, nhà thầu, đơn vị vận hành và doanh nghiệp bảo hiểm không làm chậm việc chi trả.

6. Khoản tiền do doanh nghiệp bảo hiểm chi trả được trừ vào nghĩa vụ bồi thường đối với cùng một thiệt hại; người bị ảnh hưởng được nhận đủ số tiền đã xác định trong phương án.

7. Thiệt hại phát sinh ngoài phạm vi đã công bố hoặc được phát hiện sau khi công trình đưa vào vận hành vẫn được bồi thường khi có kết quả kiểm định,

giám định hoặc tài liệu xác định nguyên nhân trực tiếp từ dự án. Trường hợp khẩn cấp, việc chi trả phải hoàn thành trong 30 ngày kể từ ngày xác định được thiệt hại.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Tổ chức thực hiện

1. Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố, các Ban của Hội đồng nhân dân thành phố, các Tổ đại biểu và các đại biểu Hội đồng nhân dân thành phố có trách nhiệm giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

2. Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố tuyên truyền, vận động tạo sự đồng thuận trong Nhân dân và phối hợp giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

3. Ủy ban nhân dân thành phố tổ chức triển khai Nghị quyết; bảo đảm đúng thẩm quyền, công khai, minh bạch, không để xảy ra thất thoát, lãng phí; ban hành hoặc sửa đổi các quy định thuộc thẩm quyền để bảo đảm đồng bộ với Nghị quyết.

4. Quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc, Ủy ban nhân dân thành phố kịp thời báo cáo Hội đồng nhân dân thành phố xem xét điều chỉnh phù hợp.

5. Trường hợp có quy định khác nhau về cùng một vấn đề giữa Nghị quyết này với Nghị quyết khác của Hội đồng nhân dân thành phố, Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố được ban hành trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì áp dụng quy định của Nghị quyết này. Trường hợp văn bản quy phạm pháp luật ban hành sau ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành có quy định cơ chế, chính sách ưu đãi hoặc thuận lợi hơn Nghị quyết này thì việc áp dụng do Hội đồng nhân dân thành phố quyết định.

6. Người đứng đầu cơ quan, đơn vị, người tham gia xây dựng, thẩm định, thẩm tra Nghị quyết này và tham gia triển khai thực hiện Nghị quyết này được loại trừ, miễn trách nhiệm trong trường hợp đã tuân thủ các quy trình, quy định liên quan và không vụ lợi trong quá trình thực hiện nhiệm vụ nhưng vẫn xảy ra thiệt hại. Các tổ chức, cá nhân có thành tích trong xây dựng, thẩm định, thẩm tra, thực hiện Nghị quyết này được khen thưởng theo quy định của pháp luật. Xử lý nghiêm các hành vi tham nhũng, trục lợi, những thiếu sót của cán bộ, công chức trong quá trình triển khai thực hiện Nghị quyết này.

Điều 12. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện theo phương án đã phê duyệt.

2. Đối với hồ sơ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chưa được phê duyệt phương án tại thời điểm Nghị quyết có hiệu lực thì áp dụng Nghị quyết này.

Điều 13. Hiệu lực thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực từ ngày tháng 10 năm 2026.

Nghị quyết này được Hội đồng nhân dân thành phố Đồng Nai khóa ..., kỳ họp thứ ... thông qua ngày ... tháng ... năm 2026./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội Thành phố;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố;
- Ủy ban nhân dân Thành phố;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Thành phố;
- Các Ban Hội đồng nhân dân Thành phố;
- Đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố;
- Các sở, ban, ngành Thành phố;
- Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu;
- Trung tâm Thông tin điện tử Thành phố;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

...