

Số: /2025/QĐ-UBND

Nghệ An, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO
Ngày 07/01/2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành quy định việc bố trí tạm cư, việc tổ chức thực hiện bố trí tái định cư, bồi thường thiệt hại tài sản, hỗ trợ khác khi Nhà nước thu hồi đất và quy định việc xác định diện tích đất ở trên địa bàn tỉnh Nghệ An

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15 và số 147/2025/QH15 (sau đây gọi là Luật Đất đai);

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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 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;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 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 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về 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 06/11/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất;

Căn cứ Nghị định số/2025/NĐ-CP ngày/2025 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;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số .../TTr-SNNMT ngày/2025;

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định quy định việc bố trí tạm cư, việc tổ chức thực hiện bố trí tái định cư, bồi thường thiệt hại tài sản, hỗ trợ khác khi Nhà nước thu hồi đất và việc xác định diện tích đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

Điều 1. Quy định việc bố trí tạm cư đối với trường hợp quyết định thu hồi đất trước khi hoàn thành việc bố trí tái định cư

Người có đất ở thu hồi trong thời gian chờ bố trí tái định cư được hỗ trợ tiền thuê nhà ở, cụ thể như sau :

1. Mức hỗ trợ thuê nhà:
 - a) Tại địa bàn các phường, xã: Trường Vinh, Thành Vinh, Vinh Hưng, Vinh Phú, Vinh Lộc, Cửa Lò, Hoàng Mai, Quỳnh Mai, Tân Mai, Thái Hòa, Tây Hiếu, Đông Hiếu: Mức hỗ trợ là 5.000.000 đồng/tháng/hộ;
 - b) Tại địa bàn các xã còn lại: Mức hỗ trợ là 4.000.000 đồng/tháng/hộ.
2. Thời gian hỗ trợ thuê nhà
 - a) Thời gian hỗ trợ thuê nhà là 06 tháng
 - b) Trường hợp thời gian thực tế chờ tạo lập chỗ ở mới quá 06 tháng, giao Chủ tịch UBND cấp xã quyết định thời gian hỗ trợ thêm nhưng không quá 06 tháng.
 - c) Việc chi trả hỗ trợ tiền thuê nhà chỉ thực hiện sau khi hộ gia đình, cá nhân đã bàn giao mặt bằng cho dự án đúng thời gian quy định.
3. Trường hợp có nhiều hộ gia đình (đã tách hộ khẩu riêng hoặc đủ điều kiện tách hộ) có nhà ở sinh hoạt riêng biệt nhưng đang cùng chung sống trên thửa đất ở bị thu hồi thì được hỗ trợ thuê nhà cho từng hộ gia đình đó.

Điều 2. Quy định việc tổ chức thực hiện bố trí tái định cư trong trường hợp địa điểm bố trí tái định cư ngoài địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất thu hồi

1. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi khảo sát, đánh giá nhu cầu, vị trí dự kiến bố trí tái định cư và đánh giá quỹ đất hiện có tại địa bàn. Trường hợp địa bàn cấp xã nơi có đất thu hồi không đủ quỹ đất để bố trí tái định cư thì đề xuất, báo cáo UBND tỉnh chủ trương bố trí tái định cư tại địa bàn xã khác.

2. Sau khi thực hiện đầy đủ các bước theo trình tự thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, Chủ tịch Ủy ban nhân dân

cấp xã nơi có đất thu hồi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo thẩm quyền, đảm bảo quy định của pháp luật.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bố trí tái định cư căn cứ phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt thực hiện các thủ tục giao đất, xác định nghĩa vụ tài chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Điều 3. Quy định về bồi thường thiệt hại trong trường hợp thu hồi một phần mà phần còn lại của nhà ở, công trình phục vụ đời sống vẫn đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng

Trường hợp nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất bị phá dỡ một phần, nhưng phần còn lại vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật có liên quan thì bồi thường bằng giá trị xây mới phần công trình 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 trước khi bị phá dỡ; Chủ tịch UBND cấp xã phê duyệt chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại cho từng trường hợp cụ thể.

Điều 4. Quy định về hỗ trợ khác

1. Nhà, công trình khác xây dựng trước ngày 1/7/2014 trên đất không đủ điều kiện được bồi thường về đất theo quy định thực hiện như sau:

- Trường hợp tại thời điểm xây dựng chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền công bố và cấm mốc hoặc xây dựng phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không vi phạm hành lang bảo vệ công trình thì được hỗ trợ 80% mức bồi thường theo quy định;

- Trường hợp tại thời điểm xây dựng vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền công bố và cấm mốc nhưng không bị cơ quan có thẩm quyền thông báo đình chỉ thì được hỗ trợ bằng 50% giá trị bồi thường theo quy định;

2. Nhà, công trình khác xây dựng sau ngày 01/7/2014 trên đất không đủ điều kiện được bồi thường về đất theo quy định thì không được bồi thường, hỗ trợ.

3. Khi Nhà nước thu hồi đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở được xác định khi công nhận quyền sử dụng đất; đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền đất ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền sử dụng đất hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng không được công nhận là đất ở theo quy định tại khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai năm 2024 thì được hỗ trợ như sau:

- a) Bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở tại địa phương;

b) Bảng 30% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với diện tích đất vượt hạn mức nhưng không quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương.

c) Giá đất để xác định tiền hỗ trợ là giá đất theo Bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất.

Điều 5. Quy định việc xác định diện tích đất ở, quy định các trường hợp khác chưa xác định cụ thể diện tích đất ở trên giấy chứng nhận đã cấp

Trường hợp Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành thể hiện mục đích sử dụng đất để làm nhà ở, đất ở, đất thổ cư, đất ở + đất vườn,.. nhưng không xác định rõ diện tích đất ở, đất vườn và diện tích đất khác cùng thửa đất ở mà qua kiểm tra hồ sơ địa chính, sổ mục kê và các giấy tờ liên quan về quyền sử dụng đất không xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định như sau:

- Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở hoặc hạn mức giao đất ở (trong trường hợp không có quy định về hạn mức công nhận đất ở) theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây thì toàn bộ diện tích thửa đất được xác định là đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất;

- Trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở hoặc hạn mức giao đất ở (trong trường hợp không có quy định về hạn mức công nhận đất ở) theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở hoặc hạn mức giao đất ở (trong trường hợp không có quy định về hạn mức công nhận đất ở) và không phải nộp tiền sử dụng đất; phần diện tích còn lại của thửa đất sau khi đã xác định diện tích đất ở quy định tại điểm này thì được xác định theo hiện trạng đang sử dụng đất, đối với diện tích đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống thì được xác định là đất ở, diện tích có công trình sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì được xác định là đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Sửa đổi một số nội dung tại Quyết định số 72/2025/QĐ-UBND ngày 18/9/2025 của UBND tỉnh

1. Bỏ cụm từ “Xác định nguồn gốc đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi” ghi tại điểm b khoản 3 Điều 13.

2. Bỏ cụm từ “do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành” ghi tại Điều 6, khoản 1 Điều 11.

Điều 7. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày .../02/2026.

Điều 8. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các Ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường; Thủ trưởng các đơn vị, Chủ đầu tư các dự án và các hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 8;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: NN&MT, Tài chính, Tư pháp;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Thường trực: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐB QH tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Phó VP UBND tỉnh;
- TT Công báo tỉnh;
- Công TTĐT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, NN (...).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phùng Thành Vinh