

Số: 23 /2025/QĐ-UBND Hà Nam, ngày 19 tháng 3 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Sửa đổi, bổ sung một số Điều Quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ban hành kèm theo Quyết định số 47/2024/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2024; Bổ sung một số Điều Đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất, mức bồi thường, hỗ trợ di chuyển mồ mả và một số quy định bồi thường, hỗ trợ về nhà, nhà ở, công trình xây dựng khi Nhà nước thu hồi đất ban hành kèm theo Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ 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 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 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 và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số Điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 47/2024/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2024 quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hà Nam

1. Bổ sung Điều 3a như sau:

“Điều 3a. Thu hồi đất đối với thửa đất ở không đủ điều kiện để ở; thửa đất nông nghiệp, thửa đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) không đủ điều kiện để tiếp tục canh tác, sử dụng

1. Thửa đất ở không đủ điều kiện để ở thuộc một trong các trường hợp sau:

a) Thửa đất ở quy định tại khoản 3 Điều 82 Luật Đất đai;

b) Diện tích đất còn lại của thửa đất sau thu hồi đất (*bao gồm cả đất ở và các loại đất khác*) không đủ điều kiện quy định về kích thước, diện tích tối thiểu khi tách thửa đối với đất ở đối với từng khu vực theo quy định hiện hành của Ủy ban nhân dân tỉnh tại thời điểm thu hồi đất;

c) Diện tích đất còn lại của thửa đất sau thu hồi đất (*bao gồm cả đất ở và các loại đất khác*) không có lối đi hoặc không đủ điều kiện hình thành lối đi mới để kết nối với đường giao thông công cộng.

2. Thửa đất nông nghiệp, thửa đất phi nông nghiệp (*không phải là đất ở*) không đủ điều kiện để tiếp tục canh tác, sử dụng thuộc một trong các trường hợp sau:

a) Thửa đất (*trừ đất ở*) quy định tại khoản 3 Điều 82 Luật Đất đai;

b) Diện tích còn lại của thửa đất sau thu hồi đất không có lối đi vào thửa đất để canh tác, sử dụng.

3. UBND cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo Đơn vị làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp với các phòng, ban chuyên môn thuộc UBND cấp huyện, UBND cấp xã nơi có đất thu hồi kiểm tra xác định thửa đất không đủ điều kiện để ở, thửa đất thửa đất không đủ điều kiện để canh tác, sử dụng quy định tại điểm b, điểm c khoản 1; điểm b khoản 2 Điều này và phải lập thành biên bản làm căn cứ thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

4. Nhà nước khuyến khích người đang sử dụng những thửa đất quy định tại điểm b, điểm c khoản 1; điểm b khoản 2 Điều này thực hiện chuyển quyền sử dụng đất. Nhà nước thu hồi đất đối với các thửa đất trong trường hợp này nếu người sử dụng đất có đơn đề nghị thu hồi đất. Kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng được tính vào dự án. Việc quản lý, khai thác quỹ đất thu hồi này thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 86 Luật Đất đai.

5. Các trường hợp khác chưa có trong quy định này, Ủy ban nhân dân cấp huyện tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết đối với từng trường hợp cụ thể.”

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 1, khoản 2 Điều 6 như sau:

“1. 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 trên địa bàn tỉnh khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 95 của Luật Đất đai hoặc Điều 5 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP (*trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này*), thì được bồi thường bằng giao đất ở có thu tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại bảng giá đất của UBND tỉnh tại thời điểm phê duyệt phương án tại các khu tái định cư tập trung hoặc phân tán (*nếu người được bồi thường bằng đất ở có nguyện vọng*).

UBND cấp huyện chuẩn bị sẵn quỹ đất để giao đất tái định cư trước khi quyết định thu hồi đất, các lô đất ở trong khu tái định cư được bố trí theo nhiều

mức diện tích khác nhau, trong đó có diện tích bằng diện tích suất tái định cư tối thiểu theo quy định của UBND tỉnh đối với từng khu vực.

Trường hợp đất ở bị thu hồi lớn hơn diện tích suất tái định cư tối thiểu nhưng nhỏ hơn diện tích lô tái định cư theo quy hoạch thì được giao đất ở có thu tiền sử dụng đất bằng diện tích đất của 01 lô tái định cư theo mặt bằng quy hoạch được duyệt.

Trường hợp đất ở bị thu hồi bằng hoặc lớn hơn 50% diện tích suất tái định cư tối thiểu thì được giao đất ở có thu tiền sử dụng đất bằng diện tích đất của 01 suất tái định cư tối thiểu theo mặt bằng quy hoạch được duyệt.

2. Trường hợp đất ở bị thu hồi nhỏ hơn 50% diện tích suất tái định cư tối thiểu theo quy định hiện hành hoặc người bị thu hồi đất ở được bồi thường bằng đất ở nhưng có nhu cầu được bồi thường bằng tiền theo nguyện vọng đã đăng ký khi lập phương án thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể tại thời điểm phê duyệt phương án.”

3. Sửa đổi khoản 2 Điều 10 như sau:

“2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất 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 xã, thị trấn tại khu vực các huyện hoặc trong địa bàn thị xã, thành phố trên địa bàn tỉnh nơi có đất bị thu hồi thì được giao đất ở có thu tiền sử dụng đất 01 suất tái định cư tối thiểu theo quy định hiện hành đối với từng khu vực. Giá thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 6 Quy định này.

4 Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 1 Điều 13 như sau:

“b) Giá gạo được tính theo thông báo giá của Sở Tài chính tại thời điểm gần nhất với thời điểm quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;”

5. Sửa đổi, bổ sung điểm a, điểm b khoản 2 Điều 13 như sau:

“2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp thì được hỗ trợ khác, cụ thể như sau:

a) Hỗ trợ ổn định đời sống đối với hộ gia đình, cá nhân không phải di chuyển chỗ ở là 3 tháng; đối với hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở là 6 tháng; đối với hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở đến vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn là 12 tháng;

b) Mức hỗ trợ ổn định đời sống là 30 kg gạo tẻ thường/tháng/khẩu;”

6. Sửa đổi, bổ sung Điều 15 như sau:

“Điều 15. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất

Cá nhân quy định tại điểm b khoản 1 Điều 109 Luật Đất đai năm 2024 khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà không có đất để bồi thường và được bồi

thường bằng tiền; hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 22 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp bằng tiền với mức bằng 02 lần giá đất nông nghiệp cùng loại theo bảng giá đất quy định của tỉnh. Diện tích được hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định hiện hành của UBND tỉnh.

Trường hợp nhận khoán đất nông nghiệp thì phải có hợp đồng giao khoán, nhận khoán.

7. Chuyển khoản 4 Điều 17 thành khoản 5 và sửa đổi điểm d khoản 5 như sau:

“5. Trước khi triển khai kế hoạch thu hồi đất, Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ tính chất của từng dự án để báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định việc hỗ trợ thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều này”.

8. Bổ sung khoản 4 vào Điều 17 như sau:

“4. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp trong khu dân cư là khoản hỗ trợ khác ngoài việc đã được hỗ trợ ổn định đời sống; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm. Khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp trong khu dân cư hiện hữu (*trừ các trường hợp có nguồn gốc được giao, chia đất nông nghiệp theo Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993; Nghị định số 85/1999/NĐ-CP ngày 28/8/1999; Quyết định số 115/QĐ-UB ngày 15/02/1992 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam Ninh; Quyết định số 990/QĐ-UBND ngày 28/9/1995 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Hà; Các trường hợp khi dồn đổi ruộng đất theo Chỉ thị số 15-CT/TU ngày 04/5/2020 của Tỉnh ủy Hà Nam và Kế hoạch số 572/KH-UBND ngày 03/5/2012 của UBND tỉnh Hà Nam về dồn đổi ruộng đất; có nguồn gốc là đất nông nghiệp của các hộ nông dân cá thể trước đây không góp vào hợp tác xã*) thì được hỗ trợ khác, cụ thể như sau:

a) Đất nông nghiệp trong khu dân cư được xác định theo ranh giới của thửa đất có đất ở hợp pháp nằm ở phía ngoài cùng của thôn (*xóm, tổ dân phố, điểm dân cư*) theo ranh giới khu dân cư theo Bản đồ địa chính xã, phường, thị trấn đã được kiểm tra, nghiệm thu hiện đang sử dụng ở 03 cấp (*xã, huyện, tỉnh*).

b) Đối với diện tích đất nông nghiệp trong khu dân cư nằm trong cùng thửa với đất ở hợp pháp mà không được công nhận là đất ở hoặc diện tích đất nông nghiệp có nguồn gốc được tách ra cùng thửa với đất ở mà không được công nhận là đất ở, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được hỗ trợ tối đa không quá 60% giá đất ở của thửa đất thu hồi (*hoặc giá đất ở của thửa đất ở mà đất nông nghiệp bị thu hồi có nguồn gốc từ thửa đất ở đó*) theo Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

c) Đối với diện tích đất nông nghiệp trong khu dân cư nhưng không cùng thửa với đất ở hợp pháp mà không được công nhận là đất ở, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được hỗ trợ tối đa không quá 40% giá đất ở trung bình của các thửa

đất ở (từ 2 đến 4 thửa đất ở) liền kề gần nhất với thửa đất nông nghiệp thu hồi theo Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định ban hành.

d) Diện tích đất nông nghiệp trong khu dân cư khi Nhà nước thu hồi đất được hỗ trợ theo quy định tại điểm b, điểm c khoản này tối đa không quá 05 lần hạn mức đất ở giao mới tối đa theo quy định hiện hành của UBND tỉnh.

đ) Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã chịu trách nhiệm trong việc xác định đối tượng, vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc sử dụng đất quy định tại khoản này”.

Điều 2. Bổ sung Điều 10a trong đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất; mức bồi thường, hỗ trợ di chuyển mồ mả và một số quy định bồi thường, hỗ trợ về nhà, nhà ở, công trình xây dựng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh như sau:

“Điều 10a. Hỗ trợ khác về nhà, nhà ở, công trình xây dựng khi nhà nước thu hồi đất

1. Hỗ trợ khác đối với trường hợp nhà, nhà ở, công trình xây dựng trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất nhưng không đúng mục đích sử dụng đất.

Xây dựng trên đất nông nghiệp (*đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản*) trong cùng thửa đất ở thì được hỗ trợ cụ thể như sau:

a) Xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì được hỗ trợ 100% giá trị nhà, nhà ở, công trình xây dựng;

b) Xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được hỗ trợ tối đa không quá 80% giá trị nhà, nhà ở, công trình xây dựng;

c) Xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày 01 tháng 8 năm 2024: thì được hỗ trợ tối đa không quá 30% giá trị nhà, nhà ở, công trình;

d) Xây dựng từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 trở về sau thì không được hỗ trợ.

2. Hỗ trợ khác đối với trường hợp nhà, nhà ở, công trình xây dựng trên đất không đủ điều kiện bồi thường về đất.

a) Xây dựng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì được hỗ trợ tối đa không tối đa không quá 80% giá trị nhà, nhà ở, công trình xây dựng;

b) Xây dựng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì được hỗ trợ tối đa không quá 60% giá trị nhà, nhà ở, công trình xây dựng;

c) Xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được hỗ trợ tối đa không quá 40% giá trị nhà, nhà ở, công trình xây dựng;

d) Nhà, nhà ở, công trình xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau thì không được hỗ trợ.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm xác định đối tượng, thời điểm xây dựng nhà, nhà ở, công trình và chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước UBND tỉnh.

4. Giá trị nhà, nhà ở, công trình xây dựng để tính hỗ trợ khác được xác định theo đơn giá bồi thường, cách tính và các quy định khác theo đơn giá bồi thường và các phụ lục kèm theo Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh”.

Điều 3. Xử lý những vấn đề phát sinh khi ban hành Quyết định

Đối với những phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đã được phê duyệt trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo phương án đã được phê duyệt, không được áp dụng theo quy định tại Quyết định này.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

2. Thủ trưởng các Sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện Quyết định này. /*QH*

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Vụ Pháp chế (Bộ Nông nghiệp và Môi trường);
- Cục KTVBQPPL và QLXLVPHC (Bộ Tư pháp);
- Website Chính phủ;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- UBNDTTQ tỉnh;
- Các Sở, Ban, Ngành tỉnh;
- VPTU, VPĐĐBQH và HĐND tỉnh;
- VPUB: LĐVP, NN&MT, KT, TCDNC, XD;
- Báo Hà Nam, Đài PTTH tỉnh, Công báo tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, NN&MT_(Tg).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Trương Quốc Huy