

Số: /2025/QĐ-UBND

Phú Thọ, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Quy định về bồi thường nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất; bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; bồi thường, hỗ trợ chi phí di chuyển tài sản và bồi thường, hỗ trợ di dời mồ mả; ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19 tháng 2 năm 2025; số 87/2025/QH15 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024; số 43/2024/QH15 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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 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 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng;

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định Quy định về bồi thường nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất; bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; bồi thường, hỗ trợ chi phí di chuyển tài sản và bồi thường, hỗ trợ di dời mồ mả; ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về bồi thường nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất; bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; bồi thường, hỗ trợ chi phí di chuyển tài sản và bồi thường, hỗ trợ di dời mồ mả khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ.

Ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở; công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Người có đất thu hồi và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thu hồi trên địa bàn tỉnh Phú Thọ.

3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ.

Điều 3. Bồi thường nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất (thực hiện điểm a và điểm d khoản 1 Điều 14 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP)

1. Mức bồi thường nhà, công trình xây dựng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 14 Nghị định 88/2024/NĐ-CP:

$$\text{Mức bồi thường} = \text{Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại} + (\text{giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại}) \times 70\%$$

Trong đó:

- Mức bồi thường không thấp hơn 70% và không vượt quá 100% giá trị xây mới nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, công trình bị thiệt hại.

- Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại được xác định theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 14 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP.

2. Bồi thường nhà, công trình xây dựng không đủ tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật chuyên ngành (quy định tại điểm d khoản 1 Điều 14 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP) thì được bồi thường theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 4. Bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa nhà ở cho người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ (thực hiện khoản 11 Điều 111 Luật Đất đai và Điều 16 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP)

1. Mức bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp nhà ở cho người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nằm trong phạm vi thu hồi đất phải tháo dỡ là 100% chi phí thực tế tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp nhà ở, được thực hiện hợp pháp.

2. Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp với đơn vị đang được giao quản lý nhà thuộc sở hữu nhà nước và địa phương nơi có đất thu hồi lập biên bản, xác định các hạng mục cải tạo, nâng cấp, sửa chữa; xác định dự toán xây mới tại thời điểm lập phương án bồi thường, gửi phòng Kinh

tế/Kinh tế hạ tầng và đô thị (cấp xã) thẩm định làm cơ sở lập, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ.

Điều 5. Bồi thường, hỗ trợ chi phí di chuyển tài sản khi Nhà nước thu hồi đất (thực hiện Điều 104 Luật Đất đai, khoản 2 Điều 21 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP)

1. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển tài sản thì được bồi thường chi phí di chuyển mức 5.000.000 đồng/hộ gia đình, cá nhân. Trường hợp mức bồi thường 5.000.000 đồng/hộ gia đình không đảm bảo thực hiện di chuyển, Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lập dự toán trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt.

2. Trường hợp phải di chuyển hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất thì Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lập biên bản kiểm tra hiện trạng có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi thu hồi đất và nơi sẽ lắp đặt hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất. Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư xác định hoặc thuê Đơn vị tư vấn đủ năng lực lập dự toán tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt, đánh giá mức độ thiệt hại khi tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt theo phương pháp lập dự toán trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt.

3. Khi hết thời hạn tồn tại của công trình ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn và cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định thu hồi đất, chủ đầu tư có trách nhiệm tự phá dỡ công trình và được nhà nước hỗ trợ 10% chi phí thực tế tháo dỡ, phá dỡ, di chuyển tài sản.

Điều 6. Bồi thường, hỗ trợ do phải di dời mồ mả khi Nhà nước thu hồi đất (thực hiện theo khoản 2 Điều 15 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP)

1. Trường hợp hộ gia đình di dời mồ mả về khu nghĩa trang do Nhà nước bố trí thì được hỗ trợ 20.000.000 đồng/mộ chưa cải táng, 10.000.000 đồng/mộ đã cải táng và bồi thường các khoản chi phí bao gồm: chi phí đào, bốc, di dời, xây dựng mới theo đơn giá tại Phụ lục IV.

2. Trường hợp gia đình tự lo đất di dời mồ mả đến các khu nghĩa trang theo quy hoạch khác với khu nghĩa trang Nhà nước bố trí thì ngoài phần bồi thường các khoản chi phí theo khoản 1 Điều này, gia đình có mộ di dời được hỗ trợ thêm chi phí về đất 10.000.000 đồng/mộ (Ủy ban nhân dân cấp xã nơi chuyển mộ đến xác nhận).

3. Ngoài kinh phí bồi thường quy định tại khoản 1 Điều này, mộ chôn thời điểm mất không hỏa táng khi di dời mà gia đình có nhu cầu đưa đi để hỏa thiêu được hỗ trợ 5.000.000 đồng/trường hợp là hài cốt, 10.000.000 đồng/trường hợp là thi hài. Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản xác nhận tại thời điểm bốc mộ làm cơ sở trình bổ sung phương án hỗ trợ. Chậm nhất sau 10 ngày làm việc kể từ ngày được lập biên bản phải có kinh phí chi trả cho người có mộ đã thực hiện việc di dời trong trường hợp này.

4. Đối với mộ mà không có người thân thực hiện: Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có mộ phải di dời tiến hành di dời theo phong tục, tập quán tại địa phương. Mức bồi thường theo chi phí thực tế nhưng không vượt quá quy định tại khoản 1 Điều này.

5. Đối với mộ có nhiều tiêu thì mỗi một tiêu sẽ được bồi thường chi phí di dời theo quy định tại khoản 1 Điều này.

6. Đối với mộ có quy mô, kết cấu khác với tiêu chuẩn hiện hành hoặc có tính chất đặc biệt liên quan đến lịch sử, dòng họ, tôn giáo thì Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có mộ và các tổ chức liên quan đến tính chất của ngôi mộ lập biên bản, xác định mức bồi thường, hỗ trợ theo chi phí thực tế.

Điều 7. Ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở; công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất (thực hiện khoản 4 Điều 102 Luật Đất đai)

Đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng để làm căn cứ tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất được ban hành tại các Phụ lục:

Phụ lục I. Thuyết minh áp dụng.

Phụ lục II. Đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất.

Phụ lục III. Đơn giá cho một số công tác xây dựng và lắp đặt.

Phụ lục IV. Đơn giá bồi thường di dời mồ mả.

Điều 8. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường và các cơ quan có liên quan theo dõi, kiểm tra, đôn đốc thực hiện quyết định này.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã

Triển khai tuyên truyền, vận động mọi tổ chức, cá nhân về chính sách; tổ chức thực hiện; giải quyết khiếu nại, tố cáo đối với công tác bồi thường nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất; bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; bồi thường, hỗ trợ chi phí di chuyển tài sản và bồi thường, hỗ trợ di dời mồ mả theo đúng quy định.

3. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Kiểm kê, tính toán giá trị thiệt hại thực tế của nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất; di chuyển mồ mả; di chuyển tài sản và hỗ trợ tháo dỡ, di dời tài sản, trình cấp thẩm quyền thẩm định, phê duyệt; chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp lý của số liệu trong việc kiểm kê, phân loại và xác định mức giá bồi thường, hỗ trợ cụ thể tại thời điểm kiểm kê (trường hợp đơn vị, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư không đủ năng lực để xác định thì thuê đơn vị tư vấn đủ năng lực để xác định làm cơ sở để lập và trình phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định).

4. Trong quá trình thực hiện Quy định này, nếu có khó khăn, vướng mắc, phát sinh, kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh (thông qua Sở Xây dựng) để xem xét, quyết định sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

Điều 9. Điều khoản chuyển tiếp

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

2. Trường hợp đến trước ngày Quyết định này có hiệu lực mà dự án đã thực hiện một trong các bước sau: ban hành Thông báo thu hồi đất; lập biên bản kiểm kê có đầy đủ chữ ký; hoặc đã trình hồ sơ phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thẩm định, thì phương án đó được tiếp tục lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện theo quy định của tỉnh trước sáp nhập tương ứng với địa bàn thực hiện dự án (Phú Thọ, Hòa Bình hoặc Vĩnh Phúc cũ) đến hết ngày 28 tháng 02 năm 2027, trừ trường hợp áp dụng Quyết định này mang lại quyền lợi cao hơn cho người bị thu hồi đất. Không áp dụng đồng thời hai cơ chế trong cùng một tiểu dự án hoặc đợt chi trả.

3. Trường hợp chưa phát sinh các nội dung quy định tại khoản 2 Điều này trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì áp dụng Quyết định này.

4. Khi có chênh lệch đơn giá/định mức giữa quy định cũ và Quyết định này, cơ quan lập phương án phải so sánh, thuyết minh và đề xuất theo phương án bảo đảm quyền lợi người bị thu hồi đất không thấp hơn; đồng thời báo cáo cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 10. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 11 năm 2025.

2. Các Quyết định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày quyết định này có hiệu lực thi hành, trừ các trường hợp được tiếp tục áp dụng theo Điều 9 của Quyết định này:

a) Quyết định số 17/2024/QĐ-UBND ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ Ban hành Quy định về bồi thường nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất; bồi thường di chuyển mồ mả; chi phí tháo dỡ, phá dỡ, di chuyển tài sản và bồi thường cải tạo, sửa chữa nhà ở thuộc sở hữu nhà nước khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ.

b) Quyết định số 54/2025/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hoà Bình Ban hành Bộ đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở; công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hoà Bình.

3. Bãi bỏ một số điều, khoản của các quyết định sau đây: Điều 7, Điều 9, Điều 10, Điều 11 Quyết định số 31/2024/QĐ-UBND ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hoà Bình Ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hoà Bình; Điều 5, Điều 6,

Điều 8, Điều 9, Điều 10, khoản 2 Điều 15 Quyết định số 47/2024//QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc Quy định cụ thể một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc.

Điều 11. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường; Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Website Chính phủ;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản và Quản lý xử lý vi phạm hành chính - Bộ Tư pháp;
- TTTU, TTHĐND, Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Hội đồng nhân dân tỉnh;
- Đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh;
- UBMTTQ và các đoàn thể tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, UBND các xã, phường;
- CVP, các PCVP;
- Trung tâm Công báo - Tin học (Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh);
- CV: NCTH;
- Lưu: VT, NN12.

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

Phan Trọng Tấn