

Số: 31 /2026/QĐ-UBND

Nghệ An, ngày 01 tháng 6 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Quy định chi tiết một số nội dung của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

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 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 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;

Căn cứ Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 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 về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 6083/TTr-SNNMT ngày 25/5/2026 về việc đề nghị thông qua dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An quy định một số nội dung thi hành Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An và Công văn số 6523/SNNMT-QLĐĐ ngày 01/6/2026 về việc đề nghị ký ban hành các văn bản QPPL

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định Quy định chi tiết một số nội dung của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An.



Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này Quy định chi tiết khoản 4 Điều 3, điểm c khoản 9 Điều 3, điểm a khoản 11 Điều 3, khoản 12 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15; khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ.

Điều 2. Quy định việc bố trí tạm cư, thời gian và kinh phí tạm cư đối với trường hợp quyết định thu hồi đất trước khi hoàn thành việc bố trí tái định cư (quy định chi tiết khoản 4 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội)

Người có đất ở thu hồi, phải di chuyển chỗ ở và thuộc diện được bố trí tái định cư nhưng chưa được giao đất ở hoặc nhà ở tái định cư tại thời điểm bàn giao mặt bằng thì 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 ở được tính kể từ ngày người có đất ở thu hồi hoàn thành việc bàn giao mặt bằng theo quy định cho đến ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền bàn giao đất ở hoặc nhà ở tái định cư.

b) Việc chi trả hỗ trợ tiền thuê nhà ở chỉ được 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 ở cho từng hộ gia đình đó.

4. Kinh phí hỗ trợ tiền thuê nhà ở được tính vào kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án theo quy định của pháp luật.

Điều 3. 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 (quy định chi tiết điểm c khoản 9 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội)

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 tại thời điểm khảo sát mà địa bàn cấp xã nơi có đất thu hồi không có sẵn khu đất đã được cấp thẩm quyền cho phép quy hoạch xây dựng khu tái định cư hoặc có sẵn khu đất tái định cư nhưng chưa được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật thì phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã giáp ranh (nơi có khu tái định cư đã được đầu tư kỹ thuật hạ tầng) thống nhất phương án, đề xuất, báo cáo UBND tỉnh chủ trương bố

trí tái định cư tại một trong các xã giáp ranh đủ điều kiện cho phần diện tích đất còn thiếu.

2. Sau khi được Ủy ban nhân dân tỉnh đồng ý chủ trương việc bố trí tái định cư tại địa bàn xã khác.

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi 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; phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo thẩm quyền, đảm bảo quy định của pháp luật.

b) 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.

3. Đối với dự án đã triển khai trước thời điểm điều chỉnh địa giới hành chính và đã cơ quan nhà nước có thẩm quyền thống nhất chủ trương hoặc bố trí quỹ đất tái định cư mà địa điểm thu hồi đất và địa điểm bố trí tái định cư thuộc địa bàn quản lý của các đơn vị hành chính cấp xã khác nhau thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi bố trí tái định cư thực hiện quy định tại Khoản 2 Điều này mà không phải báo cáo, xin ý kiến Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 4. 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 (quy định chi tiết điểm a khoản 11 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội)

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 phần giá trị nhà, công trình xây dựng 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 xây dựng trước khi bị tháo dỡ hoặc 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 nhưng đảm bảo tổng mức bồi thường và chi phí sửa chữa hoàn thiện không lớn hơn giá trị bồi thường toàn bộ công trình.

Điều 5. Quy định về biện pháp và mức hỗ trợ khác (quy định chi tiết khoản 12 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội)

1. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở; 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, mức hỗ trợ cụ thể như sau:

- Bằng 70% 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 thu hồi trong hạn mức giao đất ở tại địa phương.

- 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 thu hồi vượt hạn mức nhưng không quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương.

- Giá đất để tính tiền hỗ trợ là giá đất theo bảng giá đất theo quy định tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Diện tích được hỗ trợ của thửa đất theo diện tích thực tế bị thu hồi và không quá 02 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương tính theo từng thửa đất.

2. Hỗ trợ về nhà ở, công trình khác của hộ gia đình, cá nhân xây dựng trước ngày 1/7/2014 trên đất không đủ điều kiện được bồi thường về đất. Mức hỗ trợ như sau:

a) Trường hợp tại thời điểm xây dựng chưa có quy hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền công bố hoặc phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không vi phạm hành lang bảo vệ công trình thì được hỗ trợ 80% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Trường hợp tại thời điểm xây dựng vi phạm quy hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền công bố nhưng không bị cơ quan có thẩm quyền thông báo đình chỉ thì được hỗ trợ bằng 50% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng;

c) Nhà ở, 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. Đối với nhà, công trình xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp trước thời điểm 01/7/2014 thì được hỗ trợ bằng 50% đơn giá bồi thường vật kiến trúc theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh tại thời điểm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Đối với công trình, vật kiến trúc phục vụ sinh hoạt nằm ngoài mốc giới thu hồi đất nhưng bị ảnh hưởng trực tiếp bởi việc thu hồi đất dẫn đến không còn khả năng sử dụng theo mục đích ban đầu do mất lối đi, không đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật hoặc không đảm bảo an toàn công trình thì được hỗ trợ bằng 100% đơn giá bồi thường vật kiến trúc theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh tại thời điểm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

5. Đối với trường hợp hộ gia đình sản xuất nông nghiệp trên đất không đủ điều kiện bồi thường về đất và không đủ điều kiện bồi thường chi phí đầu tư vào

đất thì được hỗ trợ bằng 01 lần giá đất nông nghiệp đối với loại đất cùng loại đang sản xuất.

6. Trường hợp tái định cư bằng đất ở thì hỗ trợ thuê nhà ở do bị thu hồi đất ở trong thời gian chờ tạo lập chỗ ở mới tại nơi tái định cư (không bao gồm các trường hợp theo quy định tại khoản 4 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 và quy định tại khoản 7 Điều 111 Luật Đất đai):

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.

c) Thời gian hỗ trợ thuê nhà ở: 06 tháng.

d) 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.

7. Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật (viễn thông, điện, nước...) bị ảnh hưởng khi Nhà nước thu hồi đất thì được hỗ trợ 50% giá trị di dời (gồm: Chi phí tháo dỡ di chuyển, lắp đặt và khối lượng vật tư bị hư hỏng do tháo dỡ di chuyển, lắp đặt) theo dự toán được phê duyệt và được Chủ tịch UBND cấp xã quyết định.

8. Ngoài biện pháp, mức hỗ trợ theo các quy định trên, trong trường hợp cần thiết để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất đối với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản cho từng dự án cụ thể; UBND cấp xã đề xuất biện pháp, mức hỗ trợ khác báo cáo UBND tỉnh (qua Sở Tài chính) thống nhất chủ trương trước khi quyết định biện pháp, mức hỗ trợ khác.

Điều 6. 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 (quy định chi tiết khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ)

Trường hợp Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 không thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai và chưa xác định cụ thể diện tích đất ở mà được thể hiện chung đất ở với đất khác, ví dụ như “thổ cư”, “thổ tập trung”, “làm nhà ở”, “đất ở + vườn”, “T”, “TV”, “TQ”, “TTT”, “XD”, “TCu”, “T Vườn” thì diện tích đất ở được xác định như sau:

1. Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức giao đất ở của địa phương theo quy định của pháp luật tại thời điểm xác định lại diện tích đất ở thì toàn bộ diện tích thửa đất được xác định là đất ở;

2. Trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức giao đất ở của địa phương theo quy định của pháp luật tại thời điểm xác định lại diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức hạn mức giao đất ở; 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 thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Điều khoản chuyển tiếp

1. Đối với các trường hợp đang thực hiện thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì thực hiện theo quy định hiện hành.

2. Đối với các trường hợp đã được cấp có thẩm quyền quyết định chính sách hỗ trợ khác thì Ủy ban nhân dân cấp xã tiếp tục áp dụng theo chính sách đã được quyết định.

Điều 8. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 11/6/2026.

Điều 9. 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 9;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: NN&MT, Tài chính, Tư pháp;
- Cục Kiểm tra văn bản & TCTHPL- Bộ Tư pháp;
- Thường trực: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐB QH tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các thành viên UBND tỉnh;
- Các Phó VP UBND tỉnh;
- TT Công báo tỉnh;
- Công TTĐT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, NN (B.Th).

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



Phùng Thành Vinh