

QUYẾT ĐỊNH

Quy định chi tiết một số Điều tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội, Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ và sửa đổi, bổ sung một số Điều tại các Quyết định của UBND tỉnh Hà Tĩnh

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, được sửa đổi, bổ sung một số điều theo 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, số 146/2025/QH15 và số 147/2025/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 các Nghị định của Chính phủ: số 88/2024/NĐ-CP quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; số 101/2024/NĐ-CP quy định về điều tra cơ bản; đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai; số 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 151/2025/NĐ-CP quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 291/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 49/2026/NĐ-CP Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của 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; số 50/2026/NĐ-CP Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của 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 về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 2765/SNNMT-QLĐĐ ngày 20/4/2026, kèm Báo cáo thẩm định số 108/BC-STP ngày 27/3/2026 và ý kiến tại các Văn bản số 681/STP-XDPL ngày 05/4/2026, số 704/STP-XDPL ngày 08/4/2026 và số 744/STP-XDPL ngày 11/4/2026 của Giám đốc Sở Tư pháp; ý kiến thống nhất tại cuộc họp Giao ban UBND tỉnh ngày 23/4/2026 (Thông báo số 226/TB-UBND ngày 24/4/2026);

ý kiến thống nhất của Thành viên UBND tỉnh và Thành viên Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh (bằng Phiếu biểu quyết);

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định chi tiết một số Điều tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội, Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ và sửa đổi, bổ sung một số Điều tại các Quyết định của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội, gồm: khoản 4, điểm c khoản 9 và khoản 12 Điều 3.
2. Quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ, gồm: khoản 2 Điều 5, khoản 1 Điều 14, khoản 1 Điều 15, khoản 2 Điều 19 và điểm a khoản 2 Điều 20.
3. Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Quyết định quy định liên quan đến tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh, gồm:
 - a) Quyết định số 24/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;
 - b) Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định một số nội dung của Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;
 - c) Quyết định số 26/2025/QĐ-UBND ngày 09/4/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ban hành Quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;
 - d) Quyết định số 43/2025/QĐ-UBND ngày 24/7/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung quy định ban hành kèm theo các Quyết định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

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 và công chức làm công tác địa chính ở cấp xã; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; Tổ chức phát triển quỹ đất;
2. Người có đất thu hồi và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thu hồi;
3. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất;
4. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

Chương II
QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU CỦA
NGHỊ QUYẾT SỐ 254/2025/QH15 NGÀY 11/12/2025 CỦA QUỐC HỘI

Điều 3. Quy định việc bố trí tạm cư, thời gian hỗ trợ thuê nhà đối với trường hợp quyết định thu hồi đất trước khi hoàn thành việc bố trí tái định cư theo khoản 4 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15

Trường hợp thu hồi đất trước khi hoàn thành việc bố trí tái định cư theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15, người có đất bị thu hồi đủ điều kiện được bồi thường, hỗ trợ tái định cư bằng đất ở, nhà ở thì được bố trí nhà ở tạm cư, nếu không có nhà để bố trí ở tạm cư thì trong thời gian chờ bố trí tái định cư được hỗ trợ tiền thuê nhà ở như sau:

1. Mức hỗ trợ tiền thuê nhà ở được áp dụng như sau:
 - a) Hộ gia đình có từ 04 nhân khẩu trở lên: 5.000.000 đồng/hộ/tháng;
 - b) Hộ gia đình có dưới 04 nhân khẩu: 3.000.000 đồng/hộ/tháng.
2. Thời gian hỗ trợ thuê nhà
 - a) Trường hợp bố trí tái định cư bằng nhà ở, thời gian hỗ trợ thuê nhà tính từ khi bàn giao mặt bằng cho đến khi được bố trí nhà ở tái định cư.
 - b) Trường hợp tái định cư bằng đất ở, thời gian hỗ trợ thuê nhà tính từ khi bàn giao mặt bằng cho đến khi được bố trí đất ở tái định cư và cộng thêm 8 tháng hỗ trợ thời gian xây dựng nhà ở.
3. Trường hợp trong hộ gia đình có nhiều thế hệ hoặc có nhiều cặp vợ chồng có nhà ở riêng biệt, cùng chung sống trên một thửa đất ở bị thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có nhà ở riêng biệt, cùng chung sống trên thửa đất ở bị thu hồi thì được hỗ trợ thuê nhà cho từng hộ gia đình đó theo mức như quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

Điều 4. 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 theo quy định tại điểm c khoản 9 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15

1. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi khảo sát, đánh giá quỹ đất hiện có tại địa bàn quản lý với nhu cầu bố trí tái định cư. Trường hợp quỹ đất không đáp ứng nhu cầu tái định cư, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã dự kiến đề xuất bố trí tái định cư đánh giá quỹ đất, quỹ nhà trên địa bàn; lựa chọn, đề xuất địa điểm dự kiến bố trí tái định cư tại địa bàn cấp xã khác phù hợp với nhu cầu; báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chấp thuận địa điểm bố trí tái định cư. Trong trường hợp Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi không lựa chọn, đề xuất địa điểm dự kiến phù hợp thì báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét.

2. Sau khi Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận địa điểm bố trí tái định cư, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có quỹ đất, quỹ nhà ở đủ điều kiện bố trí tái định cư xác

định, thống nhất vị trí các lô đất bố trí tái định cư để Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi xây dựng phương án bố trí tái định cư theo quy định.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi lập và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, trong đó xác định cụ thể số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tiền sử dụng đất tái định cư đối với từng vị trí tái định cư đã thống nhất; Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có quỹ đất, quỹ nhà ở bố trí tái định cư thực hiện các thủ tục giao đất, xác định nghĩa vụ tài chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo thẩm quyền và quy định của pháp luật. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nơi có đất thu hồi chuyển kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện nghĩa vụ tài chính của người được giao đất, giao nhà ở tái định cư; trường hợp tiền bồi thường thấp hơn tiền sử dụng đất tái định cư thì người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung để Ủy ban nhân dân cấp xã nơi bố trí tái định cư thực hiện các thủ tục bố trí đất ở, nhà ở tái định cư theo quy định.

Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có quỹ đất, quỹ nhà ở bố trí tái định cư hoàn thiện hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người được giao đất, giao nhà ở tái định cư theo quy định.

Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có quỹ đất, quỹ nhà ở bố trí tái định cư không chịu trách nhiệm về đối tượng, nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Chủ tịch UBND cấp xã nơi có đất thu hồi phê duyệt.

4. Suất tái định cư bằng đất ở tối thiểu, suất nhà ở tái định cư tối thiểu đối với các trường hợp được bố trí tái định cư được áp dụng suất tái định cư bằng đất ở tối thiểu, suất nhà ở tái định cư tối thiểu theo quy định tại các xã, phường, nơi bố trí tái định cư.

Điều 5. Quy định biện pháp, hỗ trợ khác để đảm bảo có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất theo quy định tại khoản 12 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15

1. Nhà nước thu hồi đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở hoặc 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 đất riêng mà hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất chưa được tính mức thu tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 đối với thửa đất đó thì ngoài được bồi thường theo quy định còn được hỗ trợ:

a) Đối với diện tích đất thu hồi trong hạn mức giao đất ở tại địa phương mức hỗ trợ tính bằng chênh lệch (nếu có) theo công thức sau:

Mức hỗ trợ = Tiền bồi thường về đất ở cùng vị trí - 30% × (Tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở trong bảng giá đất - Tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp trong bảng giá đất) - Tiền bồi thường về đất nông nghiệp đối với diện tích đất thu hồi tương ứng.

b) Đối với phần diện tích đất thu hồi vượt hạn mức giao đất ở nhưng không quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương mức hỗ trợ tính bằng chênh lệch (nếu có) theo công thức sau:

Mức hỗ trợ = Tiền bồi thường về đất ở cùng vị trí - 50% × (Tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở trong bảng giá đất - Tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp trong bảng giá đất) - Tiền bồi thường về đất nông nghiệp đối với phần diện tích đất thu hồi vượt hạn mức tương ứng.

c) Đối với phần diện tích đất thu hồi vượt 02 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương mức hỗ trợ tính bằng chênh lệch (nếu có) theo công thức sau:

Mức hỗ trợ = Tiền bồi thường về đất ở cùng vị trí - 100% × (Tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở trong bảng giá đất - Tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp trong bảng giá đất) - Tiền bồi thường về đất nông nghiệp đối với phần diện tích đất thu hồi vượt hạn mức tương ứng.

d) Mức hỗ trợ theo quy định tại khoản này tính theo từng thửa đất thu hồi.

2. Nhà nước thu hồi đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở hoặc 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 mà hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất đã được tính mức thu tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 tại thửa đất đó thì ngoài được bồi thường theo quy định còn được hỗ trợ:

a) Đối với phần diện tích đất còn lại trong hạn mức giao đất ở tại địa phương chưa được tính mức thu tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 (nếu có) thì mức hỗ trợ tính bằng chênh lệch (nếu có) theo công thức sau:

Mức hỗ trợ = Tiền bồi thường về đất ở cùng vị trí - 30% × (Tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở trong bảng giá đất - Tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp trong bảng giá đất) - Tiền bồi thường về đất nông nghiệp đối với phần diện tích đất còn lại tương ứng bị thu hồi trong hạn mức giao đất ở tại địa phương.

b) Đối với phần diện tích đất vượt hạn mức nhưng không quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương chưa được tính mức thu tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15 (nếu có) mức hỗ trợ tính bằng chênh lệch (nếu có) theo công thức sau:

Mức hỗ trợ = Tiền bồi thường về đất ở cùng vị trí - 50% × (Tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở trong bảng giá đất - Tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp trong bảng giá đất) - Tiền bồi thường về đất nông nghiệp đối với phần diện tích đất thu hồi vượt hạn mức tương ứng.

c) Đối với phần diện tích đất thu hồi vượt 02 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương mức hỗ trợ tính bằng chênh lệch (nếu có) theo công thức sau:

Mức hỗ trợ = Tiền bồi thường về đất ở cùng vị trí - 100% × (Tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở trong bảng giá đất - Tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp trong bảng giá đất) - Tiền bồi thường về đất nông nghiệp đối với phần diện tích đất thu hồi vượt hạn mức tương ứng.

d) Mức hỗ trợ theo quy định tại khoản này tính theo từng thửa đất thu hồi.

3. Trường hợp Nhà nước thu hồi một phần thửa đất ở của hộ gia đình, cá nhân, phần diện tích đất còn lại đủ điều kiện để tách thửa theo quy định của Ủy

ban nhân dân tỉnh nhưng không thể xây dựng nhà ở do không phù hợp quy hoạch hoặc do thuộc phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình mà người sử dụng đất không có đất ở có thể xây dựng nhà ở hoặc không có nhà ở nào khác trên địa bàn cấp xã nơi có đất thu hồi thì Chủ tịch UBND cấp xã xem xét bố trí tái định cư theo quy định. Trường hợp thửa đất ở bị thu hồi có nhiều thế hệ hoặc có nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên thửa đất ở bị thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định pháp luật về cư trú mà các hộ gia đình không có đất ở có thể xây dựng nhà ở hoặc không có nhà ở nào khác trên địa bàn cấp xã nơi có đất thu hồi và phần diện tích đất còn lại sau thu hồi bao gồm cả phần diện tích đất đủ điều kiện chuyển mục đích sang đất ở mà không đủ điều kiện tách thửa đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh cho từng hộ gia đình, thì được giao đất ở có thu tiền sử dụng đất.

4. Trường hợp Nhà nước thu hồi một phần thửa đất nông nghiệp (trừ đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở hoặc đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền đất ở) của hộ gia đình, cá nhân, phần diện tích đất còn lại lớn hơn diện tích tối thiểu tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh nhưng không thể tiếp tục sản xuất do bị ảnh hưởng bởi dự án đó mà người sử dụng đất có đơn đề nghị thu hồi thì Chủ tịch UBND cấp xã xem xét thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ theo quy định.

5. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp (trừ đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích) khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được hỗ trợ chi phí đầu tư vào đất còn lại bằng 30% mức bồi thường về đất nông nghiệp cùng loại.

6. Đối với tài sản hoặc phần tài sản là nhà ở, công trình phục vụ đời sống của hộ gia đình, cá nhân được xây dựng trong phạm vi đất ở, đủ điều kiện bồi thường về đất ở; thời điểm xây dựng trước thời điểm thông báo thu hồi đất; tài sản thuộc trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng theo pháp luật về xây dựng, nhưng không có giấy phép xây dựng hoặc phần tài sản không phù hợp với giấy phép xây dựng được cấp hoặc thuộc trường hợp có giấy phép xây dựng có thời hạn mà đến thời điểm thu hồi đất chưa hết thời hạn hoặc thuộc trường hợp có giấy phép xây dựng có thời hạn mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn; quá trình xây dựng, sử dụng không bị cơ quan có thẩm quyền kiểm tra yêu cầu tháo dỡ thì tài sản hoặc phần tài sản được hỗ trợ (bao gồm chi phí tháo dỡ, phá dỡ, di dời tài sản hoặc phần tài sản đối với trường hợp theo quy định tại Điều 21 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ) bằng 90% giá trị bồi thường thiệt hại như trường hợp đủ điều kiện bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

7. Đối với tài sản là nhà ở, công trình phục vụ đời sống của hộ gia đình, cá nhân được xây dựng trên đất vườn, ao thuộc thửa đất có đất ở hoặc có nguồn gốc được tách từ thửa đất có đất ở, đủ điều kiện bồi thường về đất; diện tích xây dựng vượt diện tích đất ở ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc vượt diện tích đất ở đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận tại thời điểm thu hồi đất; được xây dựng trước thời điểm thông báo thu hồi đất; quá trình xây dựng, sử dụng không bị cơ quan có thẩm quyền kiểm tra yêu cầu tháo dỡ thì phần tài sản nhà ở, công trình xây dựng trên phần diện tích vượt đó được hỗ trợ bằng 80% giá trị

bồi thường thiệt hại như trường hợp đủ điều kiện bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

8. Đối với tài sản là nhà ở, công trình xây dựng của hộ gia đình, cá nhân xây dựng trên đất nông nghiệp đủ điều kiện bồi thường về đất, không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 7 Điều này, thời điểm xây dựng trước thời điểm thông báo thu hồi đất; quá trình xây dựng, sử dụng không bị cơ quan có thẩm quyền kiểm tra yêu cầu tháo dỡ thì được hỗ trợ như sau:

a) Trường hợp xây dựng trước ngày 01/7/2014 thì tài sản nhà ở, công trình xây dựng đó được hỗ trợ bằng 70% giá trị bồi thường thiệt hại như trường hợp đủ điều kiện bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

b) Trường hợp xây dựng từ ngày 01/7/2014 đến trước thời điểm thông báo thu hồi đất thì tài sản nhà ở, công trình xây dựng đó được hỗ trợ bằng 60% giá trị bồi thường thiệt hại như trường hợp đủ điều kiện bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

9. Nhà, công trình xây dựng của hộ gia đình, cá nhân xây dựng trên đất không đủ điều kiện bồi thường về đất, thời điểm xây dựng trước thời điểm thông báo thu hồi đất; quá trình xây dựng, sử dụng không bị cơ quan có thẩm quyền kiểm tra yêu cầu tháo dỡ thì được hỗ trợ như sau:

a) Trường hợp xây dựng trước ngày 01/7/2014 thì tài sản nhà ở, công trình xây dựng đó được hỗ trợ bằng 50% giá trị bồi thường thiệt hại của tài sản như trường hợp đủ điều kiện bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

b) Trường hợp xây dựng từ ngày 01/7/2014 đến trước thời điểm thông báo thu hồi đất thì tài sản nhà ở, công trình xây dựng đó được hỗ trợ bằng 40% giá trị bồi thường thiệt hại như trường hợp đủ điều kiện bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

10. Đối với tài sản hoặc phần tài sản là nhà, công trình xây dựng của tổ chức được xây dựng trong phạm vi đất có quyền sử dụng hợp pháp mà bị thu hồi; thời điểm xây dựng trước thời điểm thông báo thu hồi đất; tài sản thuộc trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng theo pháp luật về xây dựng, nhưng không có giấy phép xây dựng hoặc phần tài sản không phù hợp với giấy phép xây dựng được cấp hoặc thuộc trường hợp có giấy phép xây dựng có thời hạn mà đến thời điểm thu hồi đất chưa hết thời hạn hoặc thuộc trường hợp có giấy phép xây dựng có thời hạn mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn; quá trình xây dựng, sử dụng không bị cơ quan có thẩm quyền kiểm tra yêu cầu tháo dỡ thì tài sản hoặc phần tài sản được hỗ trợ (bao gồm hỗ trợ chi phí tháo dỡ, phá dỡ, di dời tài sản hoặc phần tài sản đối với trường hợp theo quy định tại Điều 21 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ) bằng 90% giá trị bồi thường thiệt hại như trường hợp đủ điều kiện bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

11. Hộ gia đình, cá nhân sống chủ yếu bằng nghề đánh bắt nuôi trồng thủy, hải sản trên biển có đất bị thu hồi mà phải chuyển đổi nghề nghiệp do di dời tái định cư thì được hỗ trợ thiệt hại đối với những máy móc, thiết bị, công cụ, dụng cụ phục vụ nghề đánh bắt nuôi trồng thủy, hải sản có thể tháo dỡ, di chuyển nhưng không sử dụng được ở nơi tái định cư như sau:

a) Đối với công cụ, dụng cụ gồm lưới, ngư cụ đánh bắt, lồng, bè nuôi trồng thủy hải sản, đáy, đặng, nò, dụng cụ chế biến hải sản và các loại công cụ, dụng cụ khác có liên quan được hỗ trợ bằng 70% giá trị mới của công cụ, dụng cụ đó.

b) Đối với tàu khai thác thủy, hải sản, tàu dịch vụ hậu cần nghề cá, máy móc, thiết bị phục vụ khai thác thủy, hải sản, mức hỗ trợ được xác định bằng 70% giá trị còn lại của tàu (bao gồm: vỏ tàu, máy chính, máy phụ và các trang thiết bị gắn liền với tàu), máy móc, thiết bị phục vụ khai thác thủy, hải sản tại thời điểm thông báo thu hồi đất. Đơn vị, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ tái định cư căn cứ tình hình thực tế của tài sản và các hồ sơ liên quan để đánh giá, xác định giá trị còn lại của tài sản.

c) Số lượng máy móc, thiết bị, công cụ, dụng cụ được hỗ trợ tại điểm a, điểm b khoản này tính theo số lượng thực tế thuộc quyền sở hữu hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân tại thời điểm thông báo thu hồi đất. Trường hợp các hộ gia đình, cá nhân có chung quyền sử dụng tài sản được hỗ trợ thì số tiền hỗ trợ được chia theo thỏa thuận của các hộ gia đình, cá nhân.

12. Cây trồng, vật nuôi của hộ gia đình, cá nhân trồng, chăm sóc trên đất không đủ điều kiện bồi thường về đất, mà cây trồng, vật nuôi đó có tại thời điểm thông báo thu hồi đất (trừ cây trồng, vật nuôi trên diện tích đất Nhà nước đã thu hồi đất, bồi thường theo quy định) nhưng chưa đến kỳ thu hoạch thì được hỗ trợ bằng 80% giá trị bồi thường thiệt hại như trường hợp đủ điều kiện bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

13. Trường hợp công trình, tài sản bị thiệt hại, cây trồng, vật nuôi không có trong Đơn giá bồi thường, hỗ trợ do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định thì đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lập hoặc thuê đơn vị tư vấn lập phương án bồi thường, hỗ trợ xác định.

14. Hộ gia đình đang hưởng chế độ thương binh, gia đình liệt sỹ, gia đình có công với cách mạng, hộ gia đình neo đơn, già cả, đau ốm lâu dài, hộ nghèo được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận phải di chuyển chỗ ở hoặc thu hồi trên 30% diện tích đất nông nghiệp hiện có được hỗ trợ thêm như sau:

a) Hộ có từ 02 thân nhân liệt sỹ trở lên, hộ nuôi dưỡng mẹ Việt Nam anh hùng (còn sống), hộ có ít nhất một thương binh hạng 1/4, bệnh binh hạng 1/3 thì được hỗ trợ 10.000.000 đồng/hộ;

b) Hộ có một thân nhân liệt sỹ, hộ có ít nhất một thương binh hạng 2/4 hoặc bệnh binh hạng 2/3, hộ có người trong gia đình hưởng chế độ chất độc da cam thì được hỗ trợ 5.000.000 đồng/hộ;

c) Hộ có thương binh hạng $\frac{3}{4}$ hoặc 4/4, hộ có bệnh binh hạng 3/3, hộ gia đình có công với cách mạng, hộ gia đình neo đơn, người cao tuổi, đau ốm lâu dài, hộ nghèo, được hỗ trợ 3.000.000 đồng/hộ.

15. Ngoài biện pháp, mức hỗ trợ theo các quy định trên, trong trường hợp phải có biện pháp, mức hỗ trợ khác để bảo đảm có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất đối với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản thì UBND cấp xã đề xuất biện pháp, mức hỗ trợ khác báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định đối với từng dự án cụ thể làm cơ sở để UBND cấp xã quyết định biện pháp, mức hỗ trợ khác.

16. Việc hỗ trợ theo quy định tại các khoản 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 Điều này chỉ áp dụng đối với tài sản bị ảnh hưởng do việc thu hồi đất nhưng không được bồi thường về tài sản.

Điều 6. Kinh phí thực hiện

Kinh phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo Quyết định này được tính vào kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án đầu tư.

Chương III

QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ 49/2026/NĐ-CP NGÀY 31/01/2026 CỦA CHÍNH PHỦ

Điều 7. Ủy ban nhân dân tỉnh phân cấp cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã

1. Quyết định thu hồi đất thuộc các trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 83 Luật Đất đai; thu hồi đất liên quan đến quy định tại điểm b khoản 3, khoản 5, điểm b khoản 6 Điều 87 và khoản 7 Điều 91 Luật Đất đai.

2. Ban hành Thông báo thu hồi đất quy định tại điểm a khoản 2 Điều 87 Luật Đất đai.

3. Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại điểm c khoản 3 Điều 87 Luật Đất đai.

4. Phê duyệt phương án cưỡng chế quyết định thu hồi đất và kinh phí cho hoạt động cưỡng chế quy định tại điểm b khoản 5 Điều 89 Luật Đất đai.

5. Quyết định giá đất cụ thể quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật Đất đai.

6. Quyết định giá bán nhà ở tái định cư trên địa bàn theo quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai;

7. Quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể quy định tại khoản 3 Điều 161 Luật Đất đai để xác định giá đất cụ thể theo khoản 5 Điều này.

8. Quyết định thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng dự án quy định tại điểm c khoản 2 Điều 86 Luật Đất đai.

9. Ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 87 Luật Đất đai.

10. Ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc quy định tại khoản 3 Điều 88 Luật Đất đai.

11. Ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất quy định tại khoản 3 Điều 89 Luật Đất đai; ban hành quyết định thành lập Ban cưỡng chế thu hồi đất quy định tại điểm a khoản 4 Điều 89 Luật Đất đai.

12. Quyết định trưng dụng đất, quyết định gia hạn trưng dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 90 Luật Đất đai; thành lập Hội đồng để xác định mức bồi thường thiệt hại do thực hiện trưng dụng đất gây ra, quyết định mức bồi thường quy định tại điểm d khoản 7 Điều 90 Luật Đất đai.

13. Quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều 160 Luật Đất đai.

14. Quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 32 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

15. Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại khoản 3 Điều 3 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.

16. Quyết định giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP.

17. Tổ chức thực hiện việc quyết định giá đất cụ thể quy định tại khoản 3 Điều 38 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

18. Quyết định thành lập Ban cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc quy định tại khoản 1 Điều 36 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

Điều 8. Trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

1. Xây dựng kế hoạch thu hồi đất

Đơn vị, tổ chức có trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan xem xét các căn cứ, điều kiện thu hồi đất quy định tại Điều 80 Luật Đất đai để xây dựng kế hoạch thu hồi đất.

2. Tổ chức họp với người có đất trong khu vực thu hồi

Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các cơ quan có liên quan, tổ chức họp với người có đất trong khu vực thu hồi để phổ biến, tiếp nhận ý kiến về các nội dung liên quan đến việc thu hồi đất bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án.

3. Thông báo thu hồi đất và gửi Thông báo thu hồi đất

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành thông báo thu hồi đất;

b) Trước khi ban hành quyết định thu hồi đất, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi gửi thông báo thu hồi đất đến từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) biết chậm nhất là 60 ngày đối với đất nông nghiệp và 120 ngày đối với đất phi nông nghiệp (thời gian này không áp dụng đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 85 Luật Đất đai); đồng thời niêm yết thông báo thu hồi đất và danh sách người có đất thu hồi trên địa bàn quản lý tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi.

Trường hợp không liên lạc được, không gửi được thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) thì thông báo trên một trong các báo hằng ngày của trung ương và của tỉnh trong 03 số liên tiếp và phát sóng trên đài phát thanh hoặc truyền hình của trung ương và của tỉnh 03 lần trong 03 ngày liên tiếp; niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi, đăng tải lên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp

xã nơi có đất thu hồi trong suốt thời gian bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà không phải gửi lại thông báo thu hồi đất.

4. Điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm

a) Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi, các cơ quan có liên quan và người có đất thu hồi thực hiện việc điều tra, khảo sát, ghi nhận hiện trạng, đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi.

Đối với việc xác định nguồn gốc đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi chủ trì, phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện.

b) Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi điều tra, xác định, thống kê đầy đủ các thiệt hại thực tế về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thu hồi; xác định người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; thu nhập từ việc sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thu hồi, nguyện vọng tái định cư, chuyển đổi nghề.

c) Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản không phối hợp trong việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì thực hiện như sau:

Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để tạo sự đồng thuận trong thực hiện điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm. Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 15 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản.

Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi vẫn không phối hợp điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc. Người có đất thu hồi có trách nhiệm thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc đối với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản không chấp hành quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện cưỡng chế theo quy định.

5. Lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

6. Niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi, đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp xã trong thời gian 10 ngày.

7. Lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Ngay sau khi hết thời hạn niêm yết công khai, tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức tổ chức họp trực tiếp

với người dân trong khu vực có đất thu hồi. Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản không tham gia họp trực tiếp vì có lý do chính đáng thì gửi ý kiến bằng văn bản.

Việc tổ chức lấy ý kiến phải được lập thành biên bản, ghi rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý; có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện những người có đất thu hồi.

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày tổ chức lấy ý kiến, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức đối thoại trong trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý về dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư; hoàn chỉnh phương án trước khi trình chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã.

8. Thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

a) Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gửi đến, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan hoàn thành thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định.

b) Việc thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện như sau:

Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gửi hồ sơ đề nghị thẩm định đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã.

Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gửi đến, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước khi trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt.

Nội dung thẩm định bao gồm: việc tuân thủ quy định pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các nội dung khác có liên quan đến phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

9. Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

10. Phổ biến, niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã phổ biến, niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi.

11. Gửi phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gửi phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt đến từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có

quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong đó ghi rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ; thời gian bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có) và thời gian bàn giao đất đã thu hồi cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

12. Thực hiện bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư

Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt.

13. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định thu hồi đất theo quy định.

14. Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng ý hoặc không phối hợp thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt thì thực hiện như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để tạo sự đồng thuận trong quá trình thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 10 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản.

b) Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi vẫn không đồng ý hoặc không phối hợp thực hiện thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định thu hồi đất.

15. Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì thực hiện như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 10 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản.

b) Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi vẫn không chấp hành việc bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất và tổ chức thực hiện việc cưỡng chế theo quy định tại Điều 89 Luật Đất đai.

16. Quản lý đất đã được thu hồi

Tổ chức phát triển quỹ đất, Chi nhánh Tổ chức phát triển quỹ đất khu vực, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý đất đã được thu hồi khi chưa giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 5 Điều 86 Luật Đất đai.

Điều 9. Giá đất đối với trường hợp thực hiện dự án đầu tư có mục đích hỗn hợp theo quy hoạch xây dựng quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP

1. Giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các trường hợp thực hiện dự án đầu tư có mục đích hỗn hợp theo quy hoạch xây dựng là giá đất cụ thể.

2. Thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể đối với dự án đầu tư có mục đích hỗn hợp thực hiện theo thẩm quyền giao đất, cho thuê đất do Ủy ban nhân dân tỉnh phân cấp thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai.

Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp xã chỉ đạo thực hiện các trình tự, thủ tục để xây dựng, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP.

Điều 10. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 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 diện tích đất ở mà được thể hiện chung đất ở với đất khác quy định tại điểm a khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP

Đối với trường hợp người sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 không thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai và trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa xác định diện tích đất ở mà được thể hiện là “thổ cư”/“đất ở + vườn”/“vườn ở”/“TC”/“T” thì việc xác định diện tích đất ở thực hiện theo quy định như sau:

1. Trường hợp thửa đất hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 thì diện tích đất ở được xác định theo hạn mức quy định tại khoản 1 Điều 11 Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Trường hợp thửa đất hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định theo hạn mức quy định tại khoản 3 Điều 3 Quyết định số 43/2025/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh (sửa đổi bổ sung khoản 2 Điều 11 Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh).

3. Trường hợp thửa đất hình thành từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì diện tích đất ở được xác định theo hạn mức quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 43/2025/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh (sửa đổi bổ sung khoản 1 Điều 8 Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh).

Chương IV

SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU TẠI CÁC QUYẾT ĐỊNH LIÊN QUAN CỦA UBND TỈNH HÀ TĨNH

Điều 11. Sửa đổi, bổ sung một số điều Quyết định số 24/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh (được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 43/2025/QĐ-UBND ngày 24/7/2025)

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 15 (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 5 Điều 1 Quyết định 43/2025/QĐ-UBND) như sau:

“1. Người có đất ở thu hồi để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng được bồi thường, hỗ trợ tái định cư bằng đất ở, nhà ở thì trong thời gian chờ bố trí tái định cư được bố trí nhà ở tạm hoặc hỗ trợ tiền thuê nhà ở trong khoảng thời gian từ khi hộ gia đình, cá nhân bàn giao đất cho đến khi được bố trí tái định cư. Mức hỗ trợ tiền thuê nhà ở được áp dụng như sau:

a) Hộ gia đình có từ 04 nhân khẩu trở lên: 5.000.000 đồng/hộ/tháng;

b) Hộ gia đình có dưới 04 nhân khẩu: 3.000.000 đồng/hộ/tháng;

c) Trường hợp trong hộ gia đình có nhiều thế hệ hoặc có nhiều cặp vợ chồng có nhà ở riêng biệt, cùng chung sống trên một thửa đất ở thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có nhà ở riêng biệt, cùng chung sống trên thửa đất ở bị thu hồi thì được hỗ trợ thuê nhà cho từng hộ gia đình đó theo mức quy định tại điểm a, điểm b khoản này.”.

2. Bổ sung khoản 3 Điều 15 như sau:

“3. Trường hợp tái định cư bằng đất ở, thời gian hỗ trợ thuê nhà gồm thời gian từ khi hộ gia đình, cá nhân bàn giao đất cho đến khi được bố trí đất ở tái định cư theo quy định tại khoản 1 Điều này và cộng thêm 8 tháng hỗ trợ thời gian xây nhà ở.”.

Điều 12. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định một số nội dung của Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân tỉnh thực hiện trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh (được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 43/2025/QĐ-UBND ngày 24/7/2025)

1. Bổ sung Điều 10a vào sau Điều 10 như sau:

“Điều 10a. Quy định xử lý trường hợp được giao đất không đúng thẩm quyền cho người sử dụng đất đã bàn giao mặt bằng để xây dựng công trình công cộng phục vụ hoạt động văn hóa, giáo dục, y tế, thể dục, thể thao, đường điện, đường giao thông, cấp, thoát nước, vui chơi, giải trí, chợ, nghĩa trang và các công trình công cộng khác nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền không thực hiện thu hồi đất theo quy định và hộ gia đình, cá nhân bị lấy đất đã được thống nhất bồi thường bằng đất (đổi đất) nhưng chưa hoàn thành các thủ tục đất đai trước ngày 01/8/2024

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã kiểm tra, kết luận về việc có thực hiện việc sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân để xây dựng công trình công cộng phục vụ hoạt động văn hóa, giáo dục, y tế, thể dục, thể thao, đường điện, đường giao thông, cấp, thoát nước, vui chơi, giải trí, chợ, nghĩa trang và các công trình công cộng khác nhưng chưa ban hành quyết định thu hồi đất và đã được thống nhất bồi thường bằng đất; trên cơ sở kết luận kiểm tra, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định thu hồi đất tại vị trí thửa đất đã sử dụng để xây dựng các công trình công cộng và thực hiện cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất tại vị trí đất được giao không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân.

2. Thời điểm giao đất là thời điểm hộ gia đình, cá nhân nhận đất tại vị trí đất được giao không đúng thẩm quyền được xác định theo biên bản giao đất hoặc các văn bản, tài liệu thống nhất của Ủy ban nhân dân cấp xã, thôn/xóm/tổ dân phố về việc giao đất (đổi đất). Trường hợp không có các biên bản, văn bản, tài liệu hoặc không thể hiện thời điểm giao đất thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã xác định qua kết luận kiểm tra quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được xác định như sau:

a) Trường hợp thời điểm giao đất thực hiện trước ngày 15/10/1993 thì không phải xác định lại giá trị các thửa đất, không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính.

b) Trường hợp thời điểm giao đất thực hiện từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2014 thì phải xác định lại giá trị các thửa đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính như sau:

Giá trị tiền sử dụng đất đối với thửa đất của hộ gia đình, cá nhân được sử dụng để xây dựng công trình và giá trị thửa đất được nhà nước giao không đúng thẩm quyền được tính theo bảng giá đất của từng loại đất tại thời điểm giao đất.

Trường hợp giá trị tiền sử dụng đất đối với thửa đất của hộ gia đình, cá nhân lớn hơn giá trị tiền sử dụng đất đối với thửa đất do nhà nước giao không đúng thẩm quyền thì không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính và Nhà nước không thực hiện hoàn trả lại giá trị tiền sử dụng đất chênh lệch.

Trường hợp giá trị tiền sử dụng đất đối với thửa đất của hộ gia đình, cá nhân thấp hơn giá trị tiền sử dụng đất đối với thửa đất do nhà nước giao không đúng thẩm quyền thì giá trị tiền sử dụng đất đối với thửa đất của hộ gia đình, cá nhân được quy đổi ra diện tích đất theo bảng giá đất của thửa đất được nhà nước giao không đúng thẩm quyền tại thời điểm giao đất; hộ gia đình, cá nhân phải nộp tiền sử dụng đất của phần diện tích đất còn lại của thửa đất do nhà nước giao không đúng thẩm quyền tính theo bảng giá đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

c) Trường hợp thời điểm giao đất từ ngày 01/7/2014 đến trước ngày 01/8/2024 thì xác định lại giá trị các thửa đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính như sau:

Giá trị tiền sử dụng đất đối với thửa đất của hộ gia đình, cá nhân được sử dụng để xây dựng công trình và giá trị thửa đất được nhà nước giao không đúng thẩm quyền được tính theo bảng giá đất của từng loại đất tại thời điểm giao đất.

Trường hợp giá trị tiền sử dụng đất đối với thửa đất của hộ gia đình, cá nhân lớn hơn giá trị tiền sử dụng đất đối với thửa đất do nhà nước giao không đúng thẩm quyền thì không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính và Nhà nước không thực hiện hoàn trả lại giá trị tiền sử dụng đất chênh lệch.

Trường hợp giá trị tiền sử dụng đất đối với thửa đất của hộ gia đình, cá nhân thấp hơn giá trị tiền sử dụng đất đối với thửa đất do nhà nước giao không đúng thẩm quyền thì hộ gia đình, cá nhân chỉ phải thực hiện nghĩa vụ tài chính bằng chênh lệch giữa giá trị thửa đất được giao không đúng thẩm quyền và giá

trị thửa đất của hộ gia đình, cá nhân tính theo bảng giá đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận. Nhà nước không thực hiện hoàn trả lại giá trị tiền sử dụng đất trong trường hợp giá trị tiền sử dụng đất đối với thửa đất của hộ gia đình, cá nhân lớn hơn giá trị tiền sử dụng đất đối với thửa đất do nhà nước giao không đúng thẩm quyền theo bảng giá đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận.”.

2. Sửa đổi bổ sung khoản 3 và khoản 4 Điều 11 như sau:

“3. Đối với thửa đất có nguồn gốc đã làm nhà ở từ trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và thửa đất có nguồn gốc đã làm nhà ở từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, không có tranh chấp, nay hiện trạng không có nhà ở, thuộc khu dân cư hiện trạng và có một trong các giấy tờ chứng minh đã sử dụng vào mục đích đất ở theo quy định tại tiết (ii) điểm b2 khoản 4 mục III nội dung C phần V Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ khi đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hạn mức đất ở xác định theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này.

Trong trường hợp không có các giấy tờ quy định tại tiết (ii) điểm b2 khoản 4 mục III nội dung C phần V Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ hoặc trên giấy tờ, thông tin đó không ghi rõ thời điểm xác lập giấy tờ, thời điểm xác lập thông tin và mục đích sử dụng đất thì thực hiện trên cơ sở nội dung kê khai của người sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện niêm yết công khai 15 ngày. Kết thúc thời gian niêm yết công khai nếu không có ý kiến khác thì thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định nêu trên.

4. Đối với thửa đất được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và thửa đất được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 hoặc đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và cấp đổi, cấp lại sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng tại thời điểm cấp giấy chứng nhận hoặc thời điểm cấp đổi, cấp lại diện tích đất ở chưa được công nhận theo hạn mức quy định của Luật Đất đai, nay người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại diện tích đất ở theo giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 5, 6 và 7 Điều 137 Luật Đất đai và Điều 10 Quy định này thì được xác định lại diện tích đất ở theo hạn mức tại khoản 1, khoản 2 Điều này. Trường hợp thửa đất đề nghị xác định lại diện tích đất ở đã được thể hiện hình thể và có ký hiệu thửa đất “T” hoặc “TC” trên bản đồ 299 thì được xem xét xác định lại diện tích đất ở theo hạn mức tại khoản 1, khoản 2 Điều này khi có kết luận kiểm tra của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã về việc sử dụng ổn định từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất đến thời điểm xem xét xác định lại diện tích đất ở.”.

3. Sửa đổi, bổ sung Điều 12 như sau:

“Điều 12. Điều kiện tách thửa

1. Việc tách thửa đất theo nhu cầu của người sử dụng đất trong các khu dân cư trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh thực hiện theo các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai, khoản 3 Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15 và bảo đảm điều kiện tách thửa theo Quy định này. Trường hợp

thửa đất thuộc các dự án đầu tư, các khu dân cư có quy hoạch chi tiết được duyệt hoặc bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận mà có quy chế quản lý riêng thì việc tách thửa áp dụng theo quy chế quản lý đó.

2. Trường hợp người sử dụng đất dành một phần diện tích của thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất ở để làm lối đi theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 220 Luật Đất đai hoặc người sử dụng đất liền kề đồng ý cho sử dụng đất làm lối đi để kết nối với đường giao thông công cộng khi tách thửa đất theo quy định tại khoản 3 Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15 thì phải có văn bản chấp thuận của UBND cấp xã; người sử dụng đất phải đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất sử dụng làm lối đi theo quy định; người sử dụng đất liền kề phải thực hiện đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đồng ý cho sử dụng làm lối đi theo quy định.

3. Không thực hiện tách thửa đối với phần diện tích của thửa đất thuộc khu vực thực hiện dự án đã có văn bản chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật trong khoảng thời gian 02 năm kể từ thời điểm có văn bản chấp thuận đầu tư hoặc khu vực đã có thông báo thu hồi đất.

4. Thửa đất có đất ở hình thành sau khi tách thửa có một phần diện tích đất nông nghiệp nằm trong quy hoạch đất giao thông, hành lang bảo vệ công trình thì phần diện tích đất nông nghiệp nằm trong quy hoạch đất giao thông, hành lang bảo vệ công trình không áp dụng hạn mức tại khoản 2 Điều 13 Quy định này. Thửa đất sau khi tách để chuyển mục đích phải đảm bảo quy định tại khoản 1 Điều 13 Quy định này. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải thể hiện nội dung phần diện tích đất nông nghiệp nằm trong quy hoạch đất giao thông, hành lang bảo vệ công trình là đất có nguồn gốc không gắn liền với thửa đất ở.”.

4. Sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 1 Điều 13:

“đ) Diện tích thửa đất quy định tại các điểm a, b, c, d khoản này không tính phần diện tích thuộc chỉ giới hành lang bảo vệ công trình công cộng đã được nhà nước công bố, cắm mốc tại thực địa hoặc phần diện tích đất phải thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để thực hiện công trình theo tuyến (giao thông, kênh mương, đường điện,...).”.

5. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 14 như sau:

“1. Việc hợp thửa đất thực hiện theo các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai, khoản 3 Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15 và quy định tại Điều này. Trường hợp thửa đất có vườn ao liền kề đất ở tách ra từ thửa đất gốc, sau khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở và xin hợp thửa lại vào thửa đất gốc hoặc trường hợp các thửa đất ở có đất vườn ao liền kề (trừ trường hợp hợp các thửa đất tách ra từ thửa đất gốc mà chưa thực hiện chuyển mục đích) mà các thửa đất xin hợp thửa có giá đất theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định (đã tính theo vị trí phân lớp trên thửa đất mới hợp thửa) khác nhau thì người xin hợp thửa đất phải nộp phần tiền sử dụng đất chênh lệch giá đất tăng (bằng chênh lệch giá đất tăng x (nhân) phần diện tích đất có giá thấp hơn).”.

6. Sửa đổi, bổ sung Điều 17 như sau:

“Điều 17. Tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác

Tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng dưới 02 ha đối với đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác quy định tại khoản 2 Điều 46 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP được quy định như sau:

1. Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn hoặc chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai của quy hoạch tỉnh được phân bổ đến đơn vị hành chính cấp xã hoặc phương án phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất đến từng đơn vị hành chính cấp xã đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Có quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, trừ trường hợp không phải thực hiện thủ tục quyết định đầu tư hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định.

3. Có phương án trồng rừng thay thế hoặc văn bản hoàn thành trách nhiệm nộp tiền trồng rừng thay thế theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất.

4. Có hồ sơ môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường (nếu có).”.

7. Bổ sung Điều 17b vào sau Điều 17 như sau:

“Điều 17b. Hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ các loại đất khác sang đất ở (trừ các thửa đất vườn ao cùng thửa đất có đất ở hoặc các thửa đất có nguồn gốc tách từ thửa đất vườn ao cùng thửa đất có đất ở mà không đủ điều kiện công nhận đất ở) thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai đối với các đối tượng như sau:

1. Đối với hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu về đất ở mà chưa có đất ở tại xã, phường nơi có đất xin chuyển mục đích sử dụng sang đất ở, có thời gian đã sinh sống tối thiểu 01 năm tại địa bàn cấp xã nơi có đất xin chuyển mục đích sử dụng, diện tích chuyển mục đích tối đa không vượt quá hạn mức giao đất ở do UBND tỉnh quy định tại xã, phường có đất xin chuyển mục đích.

2. Đối với hộ gia đình, cá nhân không thuộc khoản 1 Điều này có nhu cầu chuyển mục đích để hình thành thêm thửa đất ở mới thì được chuyển mục đích sang đất ở với diện tích trong hạn mức giao đất ở do UBND tỉnh quy định tại xã, phường nơi có đất xin chuyển mục đích sử dụng sang đất ở và có trong Danh sách các thửa đất chuyển mục đích sử dụng đất ở đã được UBND cấp xã phê duyệt.

3. Căn cứ vào đơn đăng ký nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn cấp xã, chỉ tiêu sử dụng đất được phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp xã đã được UBND tỉnh phê duyệt, Chương trình (Kế hoạch) phát triển nhà ở của tỉnh được UBND tỉnh phê duyệt, sự phù hợp quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn, định hướng phát triển kinh tế - xã hội và đảm bảo quốc phòng - an ninh UBND cấp xã phê duyệt Danh sách các thửa đất

chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở để thực hiện từ ngày 01/01 hằng năm sau khi có ý kiến thống nhất của Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường.

Chậm nhất đến ngày 01/7/2026, UBND cấp xã phải ban hành Danh sách các thửa đất chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở.

4. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi chuyển mục đích phải thể hiện ranh giới vị trí, diện tích đất ở và ghi chú nội dung diện tích đất còn lại không phải đất trong cùng thửa đất có đất ở.”.

8. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 18 như sau:

“1. Việc rà soát các thửa đất nhỏ hẹp

a) Ủy ban nhân dân cấp xã căn cứ quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai của quy hoạch tỉnh được phân bổ đến đơn vị hành chính cấp xã hoặc phương án phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất đến từng đơn vị hành chính cấp xã đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để xác định mục đích dự kiến giao, cho thuê đất đối với thửa đất nhỏ hẹp nằm xen kẹt. Rà soát thông tin các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng các thửa đất liền kề và giấy tờ pháp lý có liên quan đối với thửa đất liền kề. Thửa đất nhỏ hẹp nằm xen kẹt dự kiến giao, cho thuê và thửa đất liền kề phải cùng một mục đích sử dụng đất theo quy hoạch để có thể hợp lại thành một thửa đất mới; khi được hợp thửa thì quy mô, hình thể thửa đất mới phải đảm bảo thuận tiện trong việc thiết kế, kiến trúc, đáp ứng yêu cầu về mỹ quan đô thị hoặc khu dân cư nông thôn.

b) Trên cơ sở kết quả rà soát các thửa đất nhỏ hẹp nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý, Ủy ban nhân dân cấp xã lập và phê duyệt danh mục các thửa đất nhỏ hẹp đủ điều kiện được giao đất, cho thuê đất, hợp thửa đất (trong đó thể hiện rõ diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất khi giao đất, cho thuê đất đối với từng thửa đất nhỏ hẹp).”.

9. Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 2 Điều 19 như sau:

“b) Nhóm dự án không sử dụng đất vào mục đích đất thương mại dịch vụ (trừ các trường hợp quy định tại Điều 124 Luật Đất đai năm 2024): Tỷ lệ diện tích các loại đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý tối thiểu bằng 80% so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án.”.

Điều 13. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 26/2025/QĐ-UBND ngày 09/4/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ban hành Quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh (được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 43/2025/QĐ-UBND ngày 24/7/2025)

1. Sửa đổi, bổ sung Điều 1 như sau:

“Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về trình tự, thủ tục cho thuê đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.”.

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 11 như sau:

“1. Tổ chức, cá nhân được lựa chọn thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) có nhu cầu xây dựng công trình tạm hoặc cải tạo, sửa công trình gắn

liên với đất thì phải nộp tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình tạm và phần cải tạo, sửa công trình gắn liền với đất khi chấm dứt hợp đồng thuê đất. Số tiền đặt cọc do tổ chức phát triển quỹ đất và người thuê đất thỏa thuận nhưng tối thiểu phải bằng 10% giá trị dự toán xây dựng công trình tạm và chi phí cải tạo, sửa chữa công trình gắn liền với đất và 5% giá trị dự toán lắp đặt trang thiết bị. Tiền đặt cọc được nộp đủ trước khi ký hợp đồng hoặc ký bổ sung hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có).”.

3. Thay cụm từ “kế hoạch sử dụng đất” tại khoản 3, 4 Điều 16 và Mẫu đơn xin thuê đất ngắn hạn thành cụm từ “dự án theo quy hoạch.”.

4. Bổ sung Điều 17a vào sau Điều 17 như sau:

“Điều 17a. Trình tự, thủ tục cho thuê đất thuộc thẩm quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã trong trường hợp khu đất, thửa đất được xác định thời hạn cho thuê đất không quá 05 năm theo Phương án tổng thể quản lý, sử dụng đất của xã, phường.

1. Rà soát, lập, phê duyệt Phương án tổng thể quản lý, sử dụng đất kèm danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê trong thời hạn không quá 05 năm

Căn cứ quỹ đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý, quỹ đất theo quy hoạch sử dụng đất nhưng chưa bố trí sử dụng theo quy hoạch (trừ đất công ích), phương án tổng thể về xử lý, khai thác nhà, đất dôi dư của xã, phường được duyệt, Ủy ban nhân dân cấp xã lập và phê duyệt Phương án tổng thể quản lý, sử dụng đất kèm theo danh mục các khu đất, thửa đất thuộc trường hợp nêu trên, gồm các nội dung sau:

a) Địa điểm, vị trí, ranh giới, diện tích khu đất, thửa đất.

b) Mục đích sử dụng đất cho thuê: Mục đích sử dụng đất cho thuê được xác định dựa trên thực tế về tiềm năng, lợi thế của khu đất và tài sản gắn liền với đất theo hiện trạng, công năng của các công trình hiện có gắn liền với đất; trong đó ưu tiên cho thuê đất sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ, sản xuất kinh doanh. Đối với đất nông nghiệp hiện trạng thì ưu tiên cho thuê vào mục đích nông nghiệp.

c) Đối tượng và hình thức lựa chọn tổ chức, cá nhân thuê đất.

d) Hiện trạng khu đất, thửa đất cho thuê, hiện trạng tài sản gắn liền với đất (nếu có) và nguyên tắc, điều kiện xây dựng công trình tạm trên đất, cải tạo, sửa chữa công trình hiện có.

e) Quyền và nghĩa vụ về quản lý, sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) của bên cho thuê và bên thuê.

2. Xác định đơn giá khởi điểm cho thuê đất, giá khởi điểm cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có)

Sau khi phê duyệt danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê, cơ quan nông nghiệp và môi trường cấp xã xác định đơn giá khởi điểm cho thuê đất trong thời hạn không quá 05 năm trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định. Trường hợp trên khu đất có tài sản gắn liền với đất (tài sản để cho thuê) thì Ủy ban nhân dân cấp xã tự xác định hoặc thuê cơ quan có thẩm quyền xác định giá trị tài sản gắn liền với đất, khả năng sử dụng thực tế của tài sản (tính bằng số năm sử dụng) để xác định đơn giá khởi điểm cho thuê tài sản.

a) Đơn giá khởi điểm cho thuê đất được tính bằng mức tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh nhân (x) với giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

b) Đơn giá khởi điểm cho thuê tài sản: Đơn giá khởi điểm cho thuê tài sản được tính bằng giá thuê tài sản trên $1m^2$ diện tích sàn xây dựng. Trường hợp khu đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất có nguồn gốc là tài sản công chưa khấu hao hết giá trị tài sản thì giá cho thuê tài sản bằng giá trị khấu hao tài sản hằng năm được tính bằng giá trị tài sản hiện tại chia cho số năm sử dụng còn lại theo quy định về trích khấu hao tài sản cố định; trường hợp khác (bao gồm cả tài sản có nguồn gốc là tài sản công đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng được và tài sản có nguồn gốc không phải tài sản công) thì giá cho thuê tài sản bằng giá trị khấu hao tài sản hằng năm được tính bằng giá trị tài sản thực tế hiện tại chia cho khả năng sử dụng thực tế của tài sản (số năm sử dụng).

$$\frac{\text{Đơn giá khởi điểm cho thuê tài sản (đồng/m}^2\text{/năm)}}{\text{Giá cho thuê tài sản}} = \frac{\text{Giá cho thuê tài sản}}{\text{Tổng diện tích sàn xây dựng}}$$

Trường hợp khu đất, thửa đất có nhiều tài sản thì đơn giá khởi điểm cho thuê tài sản được tính riêng cho từng tài sản cho thuê.

c) Giá khởi điểm cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có): Trên cơ sở đơn giá khởi điểm cho thuê đất đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp xã xác định giá khởi điểm cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất theo công thức sau:

Giá khởi điểm cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất (đồng/năm)	=	Đơn giá khởi điểm cho thuê đất (đồng/m ² /năm)	x	Diện tích đất thuê (m ²)	+	Đơn giá khởi điểm cho thuê tài sản (đồng/m ² /năm)	x	Diện tích sàn thuê (m ²)
---	---	--	---	--	---	--	---	--

Trường hợp khu đất, thửa đất có nhiều tài sản thì giá cho thuê tài sản bằng tổng giá cho thuê của tất cả tài sản cho thuê.

3. Công bố công khai danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê trong thời hạn không quá 05 năm

a) Căn cứ danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê đã phê duyệt, đơn giá khởi điểm cho thuê đất đã được phê duyệt, giá khởi điểm cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) đã được xác định, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm công bố công khai trên cổng thông tin điện tử của mình, tại nhà văn hóa tổ dân phố/thôn/xóm trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày công bố để tiếp nhận đơn của các tổ chức, cá nhân đăng ký xin thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có).

b) Nội dung công bố công khai, gồm: Danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê; Đơn giá khởi điểm cho thuê đất, Đơn giá khởi điểm cho thuê tài sản gắn liền với đất (nếu có), Giá khởi điểm cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có); thời gian cho thuê đất; thời gian tổ chức cho người thuê đất khảo sát thực địa; địa điểm và thời hạn nộp đơn đăng ký thuê đất; thời điểm xét chọn, công bố

công khai xác định người được thuê đất; mẫu đơn xin thuê đất và các nội dung khác có liên quan.

4. Tổ chức khảo sát thực địa

a) Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức cho người có nhu cầu thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) xem bản đồ khu đất, thửa đất và khảo sát thực địa (nếu có nhu cầu).

b) Thời gian tổ chức khảo sát thực địa được thực hiện vào ngày làm việc trong khoảng thời gian tính từ ngày công bố công khai danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê trong thời hạn không quá 05 năm đến trước ngày mở công bố công khai kết quả người được thuê đất.

5. Nộp hồ sơ xin đăng ký thuê đất

a) Đối tượng được thuê đất trong thời hạn không quá 05 năm và tài sản gắn liền với đất thuê (nếu có):

a1) Tổ chức kinh tế trong nước, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp; cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam có đủ năng lực hành vi dân sự.

a2) Tổ chức, cá nhân thuê đất không phải chứng minh năng lực tài chính, không phải đáp ứng các điều kiện liên quan như giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư (trừ trường hợp đối với tổ chức kinh tế và đơn vị sự nghiệp thì phải có ngành nghề kinh doanh hoặc chức năng, nhiệm vụ phù hợp với mục đích sử dụng đất thuê).

a3) Tổ chức, cá nhân thuê đất chỉ được xây dựng công trình tạm hoặc cải tạo, sửa chữa công trình đã có gắn liền với đất khi thuê (bao gồm cả lắp đặt thiết bị) theo thỏa thuận với UBND cấp xã nhưng phải cam kết tự nguyện tháo dỡ công trình tạm, phần cải tạo, sửa chữa khi có thông báo chấm dứt hợp đồng và không được bồi thường công trình tạm, chi phí cải tạo; việc tháo dỡ phần cải tạo, sửa chữa công trình phải đảm bảo không ảnh hưởng đến kết cấu công trình đã có.

b) Tổ chức, cá nhân đủ điều kiện tham gia theo quy định tại điểm a khoản này nếu có nhu cầu thuê đất trong thời hạn không quá 05 năm, căn cứ danh mục các khu đất, thửa đất đã được Ủy ban nhân dân cấp xã công bố công khai, thực hiện nộp hồ sơ đăng ký xin thuê đất gồm có:

b1) Đơn xin thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) có nội dung theo Mẫu đơn kèm theo Quy định này, phải có đầy đủ nội dung cam kết (Không được xây dựng các công trình kiên cố và phải cam kết tự nguyện tháo dỡ công trình khi được thông báo của UBND cấp xã về việc chấm dứt hợp đồng, không được bồi thường về đất, tài sản và chi phí đầu tư vào đất; Tổ chức, cá nhân thuê đất phải nộp khoản tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình);

b2) Bản sao giấy tờ chứng minh tư cách pháp nhân đối với tổ chức, Căn cước công dân đối với cá nhân;

b3) Phiếu đề xuất giá thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo Mẫu phiếu đề xuất giá thuê đất và tài sản kèm theo Quy định này.

c) Hình thức nộp:

c1) Hồ sơ đăng ký thuê đất nộp trực tiếp tại Trụ sở của Ủy ban nhân dân cấp xã.

c2) Phiếu đề xuất giá thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) được đựng trong túi hồ sơ niêm phong có ký, đóng dấu đối với tổ chức, chữ ký đối với cá nhân và bỏ trực tiếp vào thùng phiếu đã được niêm phong đặt tại trụ sở của Ủy ban nhân dân cấp xã và được camera giám sát thường xuyên 24/24 giờ từ khi niêm phong thùng phiếu cho đến khi mở niêm phong thùng phiếu.

d) Thời hạn nộp đơn đăng ký xin thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có): 15 ngày kể từ ngày công bố công khai.

6. Lựa chọn tổ chức, cá nhân được thuê đất

a) Hết thời hạn nộp hồ sơ, căn cứ hồ sơ xin đăng ký thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) của tổ chức, cá nhân nộp, Ủy ban nhân dân cấp xã mời đại diện Ban cán sự thôn/xóm/tổ dân phố nơi có khu đất, thửa đất cho thuê, đại diện hợp pháp các tổ chức, cá nhân đã nộp hồ sơ đăng ký thuê đất đến mở niêm phong thùng phiếu. Tổ chức, cá nhân đề xuất giá thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) cao nhất và đảm bảo đơn giá thuê đất không thấp hơn đơn giá khởi điểm cho thuê đất, đơn giá thuê tài sản không thấp hơn đơn giá khởi điểm cho thuê tài sản đã công bố thì được lựa chọn là người được thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có).

b) Trường hợp có 02 (hai) tổ chức, cá nhân trở lên đề xuất giá thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) cao nhất mà có giá bằng nhau và đảm bảo các điều kiện quy định tại điểm a khoản 6 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, mời đại diện Ban cán sự thôn/xóm/tổ dân phố nơi có đất tổ chức bốc thăm để chọn người được thuê đất.

c) Trường hợp người đại diện hợp pháp của tổ chức, cá nhân đã nộp hồ sơ xin đăng ký thuê đất nhưng vắng mặt trong buổi mở niêm phong thùng phiếu lựa chọn tổ chức, cá nhân được thuê đất thì các bên tham gia không mở phiếu đề xuất giá thuê đất và tài sản (nếu có) của tổ chức, cá nhân đó và xem như tổ chức, cá nhân đó không còn nhu cầu thuê đất.

d) Trường hợp chỉ có một tổ chức, cá nhân có đơn xin thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) đề xuất giá thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có), đảm bảo các điều kiện quy định tại điểm a khoản 6 Điều này thì tổ chức, cá nhân đó được lựa chọn là người được thuê đất và tài sản (nếu có).

đ) Kết quả lựa chọn người được thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có), những người không được thuê đất (nếu có) quy định tại các điểm a, b, c, d khoản 6 Điều này, được các thành phần tham gia quy định tại điểm a khoản 6 Điều này lập Biên bản ký xác nhận kết quả lựa chọn được người thuê đất; trường hợp các cơ quan, tổ chức, cá nhân có thành phần mời nhưng vắng mặt vì lý do khách quan thì phải cử người đại diện hợp pháp đi thay, nếu đến thời điểm mở niêm phong mà các thành phần được mời không tham gia thì Ủy ban nhân dân cấp xã vẫn tiến hành mở niêm phong thùng phiếu; các thành phần vắng mặt phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc vắng mặt. Biên bản mở niêm phong là căn cứ để Ủy ban nhân dân cấp xã tiếp tục đàm phán, ký hợp đồng thuê đất với người được chọn thuê đất và tài sản (nếu có). Ủy ban nhân dân cấp xã đăng tải kết quả lựa chọn người thuê đất trên cổng thông tin điện tử của mình.

e) Trường hợp hết thời hạn 15 (mười lăm) ngày mà không có tổ chức, cá nhân đăng ký thuê đất thì thực hiện lại việc công bố công khai lần 2, sau lần 2 nếu không có tổ chức, cá nhân nào đăng ký thuê thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định giảm đơn giá khởi điểm cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) với mức giảm 20% để tiếp tục thực hiện công khai cho thuê đất. Việc giảm đơn giá khởi điểm cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất tiếp theo, được thực hiện nhiều lần sau mỗi lần công khai cho đến khi lựa chọn được người thuê đất, mức giảm mỗi lần bằng 20% của đơn giá đã công khai trước đó nhưng đảm bảo đơn giá khởi điểm sau khi giảm không thấp hơn 20% nhân (x) đơn giá khởi điểm đã phê duyệt ban đầu.

g) Trường hợp đã giảm giá khởi điểm cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) mà vẫn không có người xin thuê đất và tài sản gắn liền với đất theo mục đích, diện tích đã đăng tải công khai trên phương tiện thông tin mà chỉ xin thuê một phần diện tích đất và tài sản gắn liền với đất theo mục đích sử dụng đất đã đăng tải công khai và đảm bảo đơn giá thuê đất không thấp hơn đơn giá khởi điểm cho thuê đất và đơn giá khởi điểm cho thuê tài sản gắn liền với đất (nếu có) không thấp hơn đơn giá khởi điểm cho thuê tài sản đã thông báo thì Ủy ban nhân dân cấp xã lựa chọn tổ chức, cá nhân đề xuất giá thuê đất và tài sản gắn liền với đất cao nhất để cho thuê một phần diện tích đất và phần tài sản gắn liền với đất. Nếu có từ hai trường hợp đề xuất giá thuê đất và tài sản gắn liền với đất cao nhất và bằng nhau thì Ủy ban nhân dân cấp xã mời đại diện Ban cán sự thôn/xóm/tổ dân phố nơi có đất tổ chức bốc thăm để chọn người được thuê đất.

Trường hợp chỉ có tổ chức, cá nhân đề xuất xin thuê với mục đích sử dụng khác với mục đích sử dụng đất đã đăng công khai mời thuê đất trên phương tiện thông tin thì Ủy ban nhân dân cấp xã xem xét phê duyệt điều chỉnh danh mục khu đất, thửa đất cho thuê trong thời hạn không quá 05 năm (có thể chia khu đất thành nhiều khu vực cho thuê) nhưng đảm bảo không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất theo quy hoạch đã được duyệt; theo đó, xác định đơn giá khởi điểm cho thuê tài sản gắn liền với đất (nếu có), xác định và trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt đơn giá khởi điểm cho thuê đất để thực hiện lựa chọn người thuê theo quy định tại các khoản 3, 4, 5, 6 Điều này.

h) Đàm phán, thống nhất về việc xây dựng công trình tạm và cải tạo, sửa chữa công trình hiện có trên đất.

Người thuê đất nếu có nhu cầu xây dựng công trình tạm trên đất, cải tạo sửa chữa tài sản gắn liền với đất (bao gồm cả lắp đặt thiết bị) thì căn cứ điều kiện xây dựng công trình tạm trên đất, cải tạo, sửa chữa tài sản gắn liền với đất (đã được nêu trong quyết định phê duyệt danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê trong thời hạn không quá 05 năm) để khảo sát, lập đề xuất gửi đến Ủy ban nhân dân cấp xã kèm theo cam kết tự nguyện tháo dỡ và không được bồi thường công trình tạm, phần cải tạo, sửa chữa khi được thông báo chấm dứt hợp đồng. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm xem xét (trường hợp cần thiết có thể xin ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng) để thống nhất phương án cho phép xây dựng công trình tạm, cải tạo sửa chữa tài sản gắn liền với đất; đồng thời thống nhất về phương án tháo dỡ công trình khi trả lại đất thuê để làm căn cứ đưa vào hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền với đất.

7. Nộp tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình khi chấm dứt hợp đồng thuê đất.

a) Trong trường hợp tổ chức, cá nhân được lựa chọn thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) có nhu cầu xây dựng công trình tạm hoặc cải tạo, sửa công trình gắn liền với đất thì phải nộp tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình tạm và phần cải tạo, sửa công trình gắn liền với đất khi chấm dứt hợp đồng thuê đất. Số tiền đặt cọc do Ủy ban nhân dân cấp xã và người thuê đất thỏa thuận nhưng tối thiểu phải bằng 10% giá trị dự toán xây dựng công trình tạm và chi phí cải tạo, sửa chữa công trình gắn liền với đất và 5% giá trị dự toán lắp đặt trang thiết bị. Tiền đặt cọc được nộp đủ trước khi ký hợp đồng hoặc ký bổ sung hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có).

b) Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo nộp tiền đặt cọc, người được thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) có trách nhiệm nộp đủ tiền đặt cọc vào tài khoản của Ủy ban nhân dân cấp xã mở tại ngân hàng thương mại tại Việt Nam. Quá thời hạn thông báo nếu tổ chức, cá nhân được lựa chọn thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) không nộp tiền đặt cọc thì xem như không còn nhu cầu thuê đất. Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành thông báo hủy kết quả lựa chọn người thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) gửi cho người thuê đất và các cơ quan, đơn vị có liên quan. Đồng thời, xét tổ chức, cá nhân có đề xuất giá thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) cao liền kề và đảm bảo đơn giá thuê đất không thấp hơn đơn giá khởi điểm cho thuê đất, đơn giá thuê tài sản (nếu có) không thấp hơn đơn giá khởi điểm cho thuê tài sản đã thông báo thì được xác định là người được thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có); trường hợp không có người đủ điều kiện để thuê đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã tiếp tục đăng tải công khai mời thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo quy định tại các khoản 3, 4, 5, 6 Điều này.

8. Ký hợp đồng thuê đất, nộp tiền thuê đất

a) Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thông báo thời gian, địa điểm ký hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) cho tổ chức, cá nhân được lựa chọn thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có).

Quá thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo thời gian, địa điểm ký hợp đồng thuê đất mà người được lựa chọn thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) không đến ký hợp đồng thì xem như không còn nhu cầu thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có). Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành thông báo hủy kết quả lựa chọn người thuê đất gửi cho người được chọn thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) và các cơ quan, đơn vị có liên quan. Đồng thời, xét tổ chức, cá nhân có đề xuất giá thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) cao liền kề và đảm bảo đơn giá thuê đất không thấp hơn đơn giá khởi điểm cho thuê đất, đơn giá thuê tài sản không thấp hơn đơn giá khởi điểm cho thuê tài sản đã thông báo thì được xác định là người được thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có); trường hợp không có người đủ điều kiện để thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) thì Ủy ban nhân dân cấp xã tiếp tục đăng tải công khai mời thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo quy định tại các khoản 3, 4, 5, 6 Điều này.

b) Giá thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) được ổn định trong thời gian thuê. Tiền thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) được nộp hàng năm và

nộp 01 lần trước ngày 31 tháng 01 của năm đó; riêng năm đầu (tính từ ngày thuê đến ngày 31/12) được nộp 01 lần trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có). Trường hợp người được thuê đất không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền thuê đất thì sau 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký hợp đồng, Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành thông báo hủy kết quả thuê đất gửi cho người thuê đất và các cơ quan có liên quan. Đồng thời, Hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) mặc nhiên không còn hiệu lực, người được thuê đất không được nhận lại tiền đã đặt cọc. Ủy ban nhân dân cấp xã xét tổ chức, cá nhân có đề xuất giá thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) cao liền kề và đảm bảo đơn giá thuê đất không thấp hơn đơn giá khởi điểm cho thuê đất, đơn giá thuê tài sản (nếu có) không thấp hơn đơn giá khởi điểm cho thuê tài sản đã thông báo thì được xác định là người được thuê đất; trường hợp không có người đủ điều kiện để thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) thì Ủy ban nhân dân cấp xã tiếp tục đăng tải công khai mời thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo quy định tại các khoản 3, 4, 5, 6 Điều này.

9. Bàn giao đất thuê

Trong vòng 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày tổ chức, cá nhân thuê đất nộp đủ tiền thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo Hợp đồng đã ký, Ủy ban nhân dân cấp xã phối hợp với Ban cán sự thôn/xóm/tổ dân phố nơi có đất cho thuê, bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) cho bên thuê đất để quản lý, sử dụng. Việc bàn giao được lập thành văn bản có chữ ký của đại diện các bên có liên quan.

10. Thực hiện các thủ tục liên quan khác

Tổ chức, cá nhân thuê đất có trách nhiệm thực hiện các thủ tục liên quan về xây dựng, môi trường và thủ tục liên quan khác (nếu có) theo quy định của pháp luật trong quá trình xây dựng công trình tạm, cải tạo tài sản gắn liền với đất và quá trình hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Tổ chức, cá nhân xây dựng công trình tạm, cải tạo tài sản gắn liền với đất và quá trình hoạt động sản xuất, kinh doanh phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của pháp luật về đất đai, quy hoạch, xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, bảo vệ môi trường, an ninh trật tự và thuần phong mỹ tục của địa phương.

Chủ tịch UBND cấp xã chịu trách nhiệm trước pháp luật, UBND tỉnh và Chủ tịch UBND tỉnh đối với toàn bộ hoạt động của tổ chức, cá nhân được nêu tại Khoản này.

11. Gia hạn thuê đất

a) Trước khi hết thời hạn thuê đất 03 (ba) tháng, nếu tổ chức, cá nhân thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) có Đơn đề nghị gia hạn thuê đất thì được xem xét cho gia hạn thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có), thời gian gia hạn không quá 5 năm. Trường hợp không cho gia hạn thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) thì trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Đơn xin gia hạn Ủy ban nhân dân cấp xã phải có văn bản trả lời cho tổ chức, cá nhân có Đơn xin gia hạn thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) biết.

b) Giá thuê đất trong thời gian gia hạn được điều chỉnh như phương pháp tính đơn giá thuê đất cho chu kỳ tiếp theo đối với trường hợp thuê đất trả tiền

thuê hàng năm quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai, khoản 2 Điều 32 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ, được tính bằng giá thuê đất của kỳ thuê trước liền kề cộng (+) thêm mức tăng bằng tổng chỉ số tăng giá tiêu dùng hàng năm của cả nước của toàn bộ thời gian của kỳ thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) liền trước đó. Cơ quan nông nghiệp và môi trường cấp xã tính toán, xác định đơn giá cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) khi gia hạn cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có), trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt trước khi cho phép gia hạn thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có).

c) Trường hợp tổ chức, cá nhân thuê đất không có nhu cầu gia hạn thời gian thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) thì sau khi hết thời hạn thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có), Ủy ban nhân dân cấp xã xác định đơn giá thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo quy định tại khoản 2 Điều này và thực hiện đăng tải công khai mời thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo quy định tại các khoản 3, 4, 5, 6 Điều này.

12. Thanh lý, chấm dứt hợp đồng thuê đất

a) Đối với hợp đồng hết thời hạn cho thuê và tài sản gắn liền với đất (nếu có): Ủy ban nhân dân cấp xã phải có văn bản thông báo cho bên thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) biết trước tối thiểu là 60 (sáu mươi) ngày trước ngày hết hạn Hợp đồng. Đến thời gian hết hạn hợp đồng, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện thanh lý hợp đồng và nhận lại khu đất, thửa đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) để tiếp tục quản lý theo quy định.

b) Đối với tổ chức, cá nhân thuê đất vi phạm hợp đồng (sử dụng sai mục đích thuê, chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính, vi phạm về đất đai, môi trường và các nội dung vi phạm khác):

b1) Khi phát hiện hành vi vi phạm, Ủy ban nhân dân cấp xã kiểm tra, xử phạt vi phạm hành chính (nếu có) theo quy định; đồng thời, yêu cầu tổ chức, cá nhân thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) chấm dứt hành vi vi phạm và khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất theo quy định pháp luật; trường hợp tổ chức, cá nhân thuê đất không chấm dứt hành vi vi phạm thì Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện thanh lý hợp đồng thuê đất, yêu cầu tháo dỡ công trình tạm, phân cải tạo công trình hiện có (nếu có) và nhận lại khu đất, thửa đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) để quản lý theo quy định. Trường hợp tổ chức, cá nhân thuê đất không thực hiện bàn giao lại đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có), Ủy ban nhân dân cấp xã phối hợp với Ban cán sự thôn/xóm/tổ dân phố nơi có đất thực hiện cưỡng chế theo quy định, trường hợp cần thiết báo cáo, tham mưu UBND tỉnh chỉ đạo, xử lý theo quy định.

b2) Tổ chức, cá nhân thuê đất có trách nhiệm thực hiện thanh lý hợp đồng và nộp các khoản tiền phạt khác theo quyết định xử phạt của cơ quan có thẩm quyền (nếu có).

c) Đối với hợp đồng phải chấm dứt trước hạn khi Nhà nước thực hiện dự án theo quy hoạch hoặc phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh tại địa phương: Ủy ban nhân dân cấp xã có văn bản thông báo cho tổ chức, cá nhân thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) biết trước thời hạn tối thiểu là 60 (sáu mươi) ngày trước ngày phải chấm dứt Hợp đồng; đến thời hạn

theo thông báo, thực hiện thanh lý Hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) và tính toán trả lại khoản tiền thuê đất đã nộp tương ứng với thời gian thuê còn lại (nếu có).

d) Tổ chức, cá nhân thuê đất trong thời hạn không quá 05 năm có trách nhiệm: Trong thời hạn không quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày thanh lý hợp đồng, phải tự tháo dỡ công trình tạm, phần cải tạo công trình hiện có đã đầu tư trên đất thuê (trừ phần cải tạo công trình đã có, không tháo dỡ được) và bàn giao đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo hiện trạng trước khi thuê cho Ủy ban nhân dân cấp xã. Trường hợp chấm dứt hợp đồng không phải do thanh lý hợp đồng khi Nhà nước thực hiện dự án theo quy hoạch, nếu các công trình tạm hoặc phần sửa chữa, cải tạo không ảnh hưởng đến việc cho thuê tiếp theo thì Người thuê đất không buộc phải tháo dỡ khi được Ủy ban nhân dân cấp xã đồng ý bằng văn bản. Trường hợp, quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày thanh lý hợp đồng, người thuê đất không thực hiện tự tháo dỡ công trình xây dựng tạm và phần cải tạo tài sản gắn liền với đất (nếu có) thì Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện hoặc thuê thực hiện việc tháo dỡ. Chi phí thực hiện tháo dỡ được trừ vào khoản tiền đặt cọc của tổ chức, cá nhân thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có).

13. Quản lý, sử dụng phần kinh phí khai thác quỹ đất, tài sản gắn liền với đất trong thời hạn không quá 05 năm

a) Tiền đặt cọc còn lại của tổ chức, cá nhân thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) sau khi trừ chi phí tháo dỡ công trình quy định tại điểm d khoản 12 Điều này được hoàn trả cho tổ chức, cá nhân thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) khi thanh lý hợp đồng.

b) Tiền cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất và tiền đặt cọc của các tổ chức, cá nhân thuộc trường hợp không được hoàn trả thì nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định.”.

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Điều khoản chuyển tiếp

1. Các dự án (nằm trên một hoặc nhiều địa bàn xã, phường) còn một phần diện tích đất chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày 01/01/2026 theo Luật Đất đai thì thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật từ ngày Nghị quyết số 254/2025/QH15 có hiệu lực.

Trường hợp cần thiết để bảo đảm thống nhất trong thực hiện, hài hòa quyền lợi của người bị ảnh hưởng bởi việc thu hồi đất tại các thời điểm khác nhau trong cùng dự án, UBND cấp xã báo cáo UBND tỉnh thống nhất việc thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP.

2. Xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở từ ngày 01/8/2024 đến ngày 31/12/2025:

a) Hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở từ ngày 01/8/2024 đến ngày 26/6/2025, được xác định lại nghĩa vụ tài chính theo quy định tại khoản 10 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15. Giá đất nông nghiệp (đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở) áp dụng để xác định lại nghĩa vụ tài chính là giá đất quy định tại Quyết định tại Điều 6 Quyết định số 61/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

b) Hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở từ đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở từ ngày 27/6/2025 đến hết ngày 31/12/2025, đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo thông báo của cơ quan thuế mà chưa áp dụng giá đất quy định tại Quyết định số 37/2025/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh thì được xác định lại tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 10 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15. Giá đất nông nghiệp (đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở) áp dụng để xác định lại nghĩa vụ tài chính là giá đất quy định tại Quyết định tại Điều 6 Quyết định số 61/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

3. Xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ các loại đất khác sang đất ở (trừ các thửa đất vườn ao cùng thửa đất có đất ở hoặc các thửa đất có nguồn gốc tách từ thửa đất vườn ao cùng thửa đất có đất ở mà không đủ điều kiện công nhận đất ở) đang được cơ quan có thẩm quyền xem xét giải quyết, đến thời điểm Quyết định này có hiệu lực thi hành chưa hoàn thành việc giải quyết theo bộ thủ tục hành chính chuyển mục đích sử dụng đất thì việc chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Quyết định này.

Điều 15. Điều khoản thi hành.

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

2. Khoản 5, khoản 13, khoản 16, khoản 17 Điều 7 Quyết định này được thực hiện đến trước ngày 01/7/2026. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đã được sửa đổi, bổ sung, ban hành mới để phù hợp với việc tổ chức chính quyền 02 cấp thì thực hiện theo các văn bản quy phạm pháp luật mới được ban hành.

3. Khoản 1 Điều 12 Quyết định này có hiệu lực thi hành trong thời gian 12 tháng kể từ ngày ban hành Quyết định này.

4. Các quy định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành:

a) Khoản 2 Điều 13 Quyết định số 24/2024/NĐ-CP ngày 18/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

b) Khoản 5 Điều 1; khoản 4, khoản 5 và khoản 7 Điều 3 Quyết định số 43/2025/QĐ-UBND ngày 24/7/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung quy định ban hành kèm theo các Quyết định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

5. Khi các văn bản được dẫn chiếu tại Quyết định này được cấp có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế bằng văn bản mới thì áp dụng theo các văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế.

6. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, Thủ trưởng các ban, ngành; Chủ tịch UBND các xã, phường và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như khoản 6 Điều 15;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường (để b/c);
- Cục KTVB và TCTH PL - Bộ Tư pháp;
- TTr. Tỉnh ủy, TTr. HĐND tỉnh;
- UBNDTTQVN tỉnh;
- Công TTĐT Chính phủ;
- Chủ tịch, PCT UBND tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Báo Hà Tĩnh, Đài PT-TH tỉnh;
- Phó VP UBND tỉnh;
- Công TTĐT tỉnh;
- Trung tâm Công báo - Tin học tỉnh;
- Lưu: VT, NL, NL₂.

[Signature]

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



[Signature]

Hồ Huy Thành