

Số: /2025/QĐ-UBND

Lào Cai, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng và bồi thường chi phí tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật đã được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 62/TTr-SXD ngày 03 tháng 9 năm 2025;

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định ban hành Quy định bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng và bồi thường chi phí tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng và bồi thường chi phí tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

Điều 2. Điều khoản thi hành

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

2. Quyết định này thay thế các Quyết định sau:

a) Quyết định số 27/2024/QĐ-UBND ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai ban hành Quy định bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng và bồi thường chi phí tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

b) Quyết định số 45/2025/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Phụ lục I ban hành kèm

theo Quyết định số 27/2024/QĐ-UBND ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai ban hành Quy định bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng và bồi thường chi phí tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

c) Quyết định số 09/2024/QĐ-UBND ngày 06 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái ban hành Quy định về bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất và bồi thường chi phí di chuyển tài sản khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Yên Bái.

3. Quy định chuyển tiếp

a) Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Quyết định này và Bộ đơn giá bồi thường do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành có hiệu lực nhưng chưa có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì tiếp tục thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Quyết định này.

b) Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật trước khi Quyết định này và Bộ đơn giá bồi thường do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành có hiệu lực nhưng chưa thực hiện thì tiếp tục thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo Quyết định đã được phê duyệt.

4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Xây dựng; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành của tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường; các cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Chính phủ;
- Vụ pháp chế Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản và QLXLVPHC - Bộ Tư pháp;
- TT: Tỉnh ủy, HĐND;
- Lãnh đạo UBND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH & HĐND tỉnh;
- Như khoản 4 Điều 2 QĐ;
- Báo và Phát thanh, Truyền hình tỉnh;
- Công báo tỉnh Lào Cai;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh Lào Cai;
- CV phòng XD-TNMT;
- Lưu: VT, XD_(An).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Trần Huy Tuấn

QUY ĐỊNH
BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI THỰC TẾ VỀ NHÀ, NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH
XÂY DỰNG VÀ BỒI THƯỜNG CHI PHÍ THÁO DỖ, DI CHUYỂN, LẮP
ĐẶT KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH LÀO CAI
(Kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-UBND ngày tháng năm 2025
của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

- Quy định này quy định bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng và bồi thường chi phí tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai.
- Những nội dung không quy định trong quy định này được thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.
- Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất.
- Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Xác định đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng

- Xác định đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng tại địa bàn các xã, phường chi tiết theo Bộ đơn giá bồi thường do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành theo công thức:

$$\mathbb{D}_1 = \mathbb{D}_{PL} \times K_v$$

Trong đó:

$\mathbb{D}_1$: Đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng tại trung tâm các xã, phường (trụ sở Ủy ban nhân dân xã, phường).

$\mathbb{D}_{PL}$: Bộ đơn giá bồi thường do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

K_v : Là hệ số điều chỉnh đến trung tâm xã, phường tương ứng với địa bàn theo bộ đơn giá bồi thường do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

2. Xác định diện tích, khối lượng thực tế của nhà, nhà ở, công trình xây dựng

a) Xác định diện tích nhà

Diện tích xây dựng tầng 1: Diện tích xây dựng được xác định bằng cách đo từ mép ngoài của tường hoặc cột hiên theo kích thước chiều rộng và chiều dài của nhà, công trình (mép ngoài kết cấu chịu lực chính của nhà, công trình, không được đo theo mép hè hay phần mái đua ra ngoài tường, cột).

Xác định diện tích sàn từ tầng 2 trở lên bằng cách đo theo kích thước chiều rộng và chiều dài thực tế phủ bì sàn.

b) Xác định chiều cao tầng nhà

Đối với nhà 1 tầng: Chiều cao tính từ nền nhà (cốt ± 0.00) đến hết phần mặt trên sàn mái bê tông; nhà bán mái tính từ nền nhà (cốt ± 0.00) đến trung bình chiều cao tường biên hoặc cột trụ; các loại nhà 1 tầng còn lại tính từ nền nhà (cốt ± 0.00) đến trần nhà, hoặc mặt trên xà ngang (quá giang);

Đối với nhà từ 2 tầng trở lên: Chiều cao tầng 1 tính như đối với chiều cao nhà 1 tầng, chiều cao tầng 2 được tính từ mặt sàn xây dựng (mái tầng 1) đến hết phần mặt trên mái tầng thứ 2. Các tầng tiếp theo tính tương tự như tầng 2 của từng loại nhà theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành; trường hợp tầng thứ 2 trở lên lợp mái (lợp ngói, tôn, fibro xi măng,...) thì chiều cao tính đến trần nhà, hoặc mặt trên xà ngang (quá giang); đối với nhà bán mái thì tính tương tự như nhà 1 tầng.

3. Xác định bồi thường trong một số trường hợp đặc thù

a) Đối với nhà xây mái đổ bê tông cốt thép: Phần cấu kiện đua ra mép ngoài của tường hoặc cột hiên, hoặc phủ bì sàn chưa được tính vào diện tích nhà thì được tính bổ sung khối lượng theo bộ đơn giá bồi thường do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

b) Đối với nhà có tầng hầm (chiều cao tầng nằm dưới 1/2 so với cao độ mặt đất, tường vách xây bao xung quanh bằng gạch, gạch không nung), chiều cao thông thủy 2,2m và có mức độ hoàn thiện tương đương tầng 1 thì đơn giá bồi thường tầng hầm được tính bằng 100% đơn giá tầng 1 cùng loại nhà, đơn giá các tầng tiếp theo được tính là tầng 2 trở lên.

Các trường hợp nhà có tầng hầm khác với quy cách nêu tại điểm này thì tính bổ sung hoặc giảm trừ theo bộ đơn giá bồi thường do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

c) Đối với nhà, nhà ở, công trình xây dựng có mức độ hoàn thiện khác với quy cách của nhà, nhà ở, công trình xây dựng tại Quy định này thì tính bổ sung hoặc giảm trừ các hạng mục theo bộ đơn giá bồi thường do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

d) Bồi thường đối với nhà, nhà ở, công trình xây dựng bị phá dỡ, hoặc nhà, công trình xây dựng không có trong danh mục bồi thường theo bộ đơn giá bồi thường do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành thì đơn vị, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ,

tái định cư căn cứ vào định mức xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố xác định đơn giá bồi thường, gửi phòng chuyên môn cấp xã, phường (*phòng Kinh tế/phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị*) thẩm định, báo cáo Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định.

Trường hợp nhà, công trình, hạng mục công trình có kết cấu khác biệt so với các quy định của bộ đơn giá bồi thường; trường hợp sử dụng các loại vật liệu xây dựng khác biệt so với quy định tại bộ đơn giá bồi thường thì đơn vị, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thuê tổ chức tư vấn có đủ tư cách pháp nhân nhân xác định giá trị thực tế trên thị trường để lập và trình phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định.

đ) Đối với các trường hợp không thuộc quy định tại các điểm a,b,c,d khoản này thì đơn vị, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chủ trì, phối hợp với các tổ chức, cơ quan khác có liên quan đánh giá hiện trạng hoặc thuê tổ chức tư vấn có đủ tư cách pháp nhân lập định mức và đơn giá bồi thường và trình phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Điều 4. Xác định bồi thường chi phí tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt tài sản

1. Đối với việc bồi thường chi phí tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt tài sản do đơn vị, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các cơ quan có liên quan tổ chức xác định thực tế hiện trạng, lập dự toán chi phí tháo dỡ, di chuyển lắp đặt theo bộ đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành và trình phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định. Trường hợp phải di chuyển hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất còn được bồi thường đối với thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt.

2. Đối với tài sản nhà, nhà ở, công trình xây dựng đã được bồi thường thì không được tính chi phí tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt.

3. Trường hợp đơn giá bồi thường chi phí tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt không có trong bộ đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành thì chủ đầu tư dự án chủ trì, phối hợp với đơn vị, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các tổ chức, cơ quan khác có liên quan hoặc thuê tổ chức tư vấn có đủ tư cách pháp nhân xác định đơn giá bồi thường và trình phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Đối với các công trình có quy mô lớn, phức tạp thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định hình thức triển khai thực hiện.

Điều 5. Điều khoản thi hành

Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các xã, phường hướng dẫn và kiểm tra thực hiện Quy định này; trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc thì các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.