

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG BỈM SƠN**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: /UBND-KTHTĐT

Bỉm Sơn, ngày tháng năm 2026.

V/v đề nghị hướng dẫn tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc trong công tác bồi thường GPMB một số dự án trên địa bàn phường.

Kính gửi:

- Sở Nông nghiệp và Môi trường Thanh Hoá;
- Sở Tư pháp Thanh Hoá.

Thực hiện Thông báo kết luận số 242/TB-UBND của Chủ tịch UBND tỉnh tại Hội nghị giao ban tiến độ GPMB và giải ngân vốn đầu tư công năm 2026 và các chỉ đạo của UBND tỉnh, sở ngành.

Hiện nay, UBND phường Bỉm Sơn đang tiếp tục triển khai công tác bồi thường GPMB một số dự án trên địa bàn là dự án chuyển tiếp, tiếp nhận từ UBND thị xã Bỉm Sơn cũ; trong quá trình thực hiện còn gặp một số khó khăn vướng mắc chưa thể triển khai. Để tháo gỡ, giải quyết dứt điểm công tác bồi thường GPMB góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương, UBND phường Bỉm Sơn kính đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét hướng dẫn giải quyết một số nội dung sau:

Hiện nay, UBND phường Bỉm Sơn đang tiếp tục triển khai công tác bồi thường GPMB một số dự án trên địa bàn là dự án chuyển tiếp, tiếp nhận từ UBND thị xã Bỉm Sơn cũ; trong quá trình thực hiện còn gặp một số khó khăn vướng mắc chưa thể triển khai. Để tháo gỡ, giải quyết dứt điểm công tác bồi thường GPMB góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương, UBND phường Bỉm Sơn kính đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét hướng dẫn giải quyết một số nội dung sau:

Căn cứ quy định tại Điều 8, Quyết định số 21/2026/QĐ-UBND của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc Ban hành Quy định chi tiết một số điều Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; trên cơ sở rà soát lại các Dự án chuyển tiếp (các dự án đến trước ngày 31/01/2026 còn một phần diện tích chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư); UBND phường Bỉm Sơn đã lựa chọn việc tiếp tục thực hiện công tác bồi thường GPMB đối với phần diện tích còn lại áp dụng điểm a, khoản 2 Điều 19 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ để thực hiện; theo đó việc lập phương án bồi thường đối với các hộ còn lại sẽ áp dụng **“Quy định**

của pháp luật tại thời điểm đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư” để tiếp tục thực hiện; tuy nhiên đang gặp một số vướng mắc sau:

1. Hiện nay, trên địa bàn phường Bim Sơn có những dự án đã được triển khai từ những năm 2009, đến thời điểm hiện nay vẫn tiếp tục thực hiện (*Dự án đầu tư xây dựng HTKT khu B – KCN Bim Sơn*); việc bồi thường GPMB được thực hiện trong thời gian dài, phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong dự án đã được quy định được áp dụng nhiều quy định của pháp luật qua các thời kỳ gồm: Luật đất đai năm 2003 (đối với các tổ chức cá nhân thực hiện trước năm 2014); Luật đất đai năm 2013 (đối với các tổ chức, cá nhân thực hiện GPMB từ 01/7/2014 đến nay); đồng thời, hiện nay có một số Dự án thuộc trường hợp nằm trên 02 địa bàn phường (phường Bim Sơn và phường Quang Trung).

Vậy, đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường; Sở Tư pháp hướng dẫn: Việc áp dụng ***“Quy định của pháp luật tại thời điểm đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”*** vào thực hiện công tác bồi thường GPMB đối với các dự án như trên thì áp dụng quy định nào? Theo pháp luật về đất đai năm 2003 hay áp dụng Luật đất đai 2014 (vì phương án bồi thường đã được phê duyệt của Dự án có áp dụng cả 02 luật trên); có yêu cầu cả 02 (hai) phường có dự án đi qua phải thực hiện áp dụng cùng một quy định của pháp luật không¹.

2. Việc áp dụng đơn giá bồi thường tài sản, vật kiến trúc; đơn giá bồi thường cây trồng vật nuôi khi thực hiện lập phương án bồi thường GPMB khi thực hiện theo ***“Quy định của pháp luật tại thời điểm đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”*** còn gặp một số vướng mắc sau:

- Đơn giá bồi thường tài sản, vật kiến trúc; đơn giá bồi thường cây trồng vật nuôi được UBND tỉnh Thanh Hoá ban hành để áp dụng tại các thời điểm là văn bản quy phạm pháp luật. Theo đó, việc được áp dụng ***“Quy định của pháp luật tại thời điểm đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”*** là cho phép áp dụng lại các quy định của pháp luật đã hết hiệu lực tại thời điểm hiện nay để tiếp tục thực hiện đối với phần diện tích phải GPMB còn lại thì việc áp dụng quy định của đơn giá tài sản, VTK, cây cối, hoa màu, vật nuôi tại thời điểm cũ (thời điểm có phương án đã phê duyệt) là phù hợp.

Tuy nhiên theo quy định ***tại khoản 1, Điều 102, Luật Đất đai năm 2024 (Theo Luật đất đai năm 2013 là khoản 1, Điều 89)***: ***“1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi Nhà nước thu hồi đất phải tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây***

¹ Nếu trong trường hợp, UBND phường Quang Trung áp dụng quy định của Luật đất đai 2013; UBND phường Bim Sơn áp dụng quy định Luật đất đai 2003 (hoặc ngược lại) tại thời điểm này theo quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 19 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP thì vẫn đúng nhưng sẽ dẫn đến bất cập

dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương.” và theo quy định tại khoản 1, khoản 2, Điều 103, Luật Đất đai năm 2024 (Theo Luật đất đai năm 2013 là Điều 90) có quy định: “1. Đối với cây hằng năm, mức bồi thường được tính bằng giá trị sản lượng của vụ thu hoạch đối với cây trồng đó. Giá trị sản lượng của vụ thu hoạch được tính theo năng suất của vụ cao nhất trong 03 năm trước liền kề của loại cây trồng đó tại địa phương và đơn giá bồi thường; 2. Đối với cây lâu năm, mức bồi thường được tính theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây....”

Vậy, khi thực hiện bồi thường nhà ở phải GPMB phải bồi thường bằng **giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình** và tính theo **giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây** tức là phải được tính theo giá trị tại thời điểm bồi thường. Nếu áp dụng đơn giá tài sản, VTK, cây cối, hoa màu, vật nuôi cũ (tại thời điểm có phương án đã phê duyệt) tại thời điểm này đã bị bãi bỏ thay thế là không đúng quy định trên. (Hiện nay, giá VLXD đã tăng cao so với các năm trước, chi phí đầu tư xây dựng công trình, nhà ở tăng khoảng 20%-30%; UBND tỉnh đã ban hành đơn giá bồi thường nhà ở, VKT mới, nếu áp dụng đơn giá cũ sẽ không đúng quy định, gây phản ứng trong nhân dân).

Vậy, đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường; Sở Tư pháp hướng dẫn: Khi thực hiện việc lập phương án bồi thường giải phóng mặt bằng cho phần diện tích còn lại áp dụng **“Quy định của pháp luật tại thời điểm đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”** thì áp dụng đơn giá bồi thường tài sản, VKT; cây cối, hoa màu, vật nuôi tại thời điểm có phương án đã phê duyệt hay theo đơn giá mới ban hành tại thời điểm này.

Ủy ban nhân dân thị xã Bim Sơn kính đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường; Sở Tư pháp có ý kiến hướng dẫn để triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT. Đảng uỷ (b/c);
- CT UBND phường (b/c);
- Lưu: VT, KTHTĐT;

**KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Trần Xuân Việt