

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG**PHỤ LỤC 2: BIỂU TỔNG HỢP CÁC NỘI DUNG VƯỚNG MẮC VỀ BỒI THƯỜNG GPMB**

(Kèm theo Công văn số 6417 /SNNMT-QLĐĐ ngày 29 tháng 5 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường)

Số TT	Nội dung khó khăn, vướng mắc	Nội dung Trả lời
1	Trong quá trình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn, có vướng mắc về sự chênh lệch trong cơ chế xác định giá đất giữa giá đất tính tiền bồi thường về đất và giá đất tính tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư, cụ thể: Tại khoản 5 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định: “<i>Trong thời gian chưa đủ các căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường về đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 5 của Nghị quyết này thì việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường về đất thực hiện theo quy định của Luật Đất đai</i>”; tức là, giá đất để tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất được xác định theo giá đất cụ thể (quy định tại điểm e khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai năm 2024); trong khi đó, giá đất để tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất tái định cư vẫn áp dụng theo mức giá quy định tại Bảng giá đất (quy định tại điểm k khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024). Sự không đồng bộ này dẫn đến chênh lệch lớn giữa giá đất bồi thường về đất và giá đất giao đất tái định cư gây khó khăn trong việc đảm bảo công bằng, ổn định đời sống cho người dân có đất bị thu hồi và ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án.	Căn cứ quy định khoản 1 và khoản 5 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 thì Bảng giá đất là một trong các căn cứ để tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất và bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; Cơ quan, người có thẩm quyền phải ban hành đầy đủ căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường về đất theo quy định của Nghị quyết này chậm nhất đến ngày 01 tháng 7 năm 2026. Hiện nay, Sở Nông nghiệp và Môi trường đang phối hợp với cơ quan liên quan tham mưu UBND tỉnh xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất tỉnh năm 2026 để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 5 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội. Dự kiến hoàn thành trước 01/7/2026. Sau khi UBND tỉnh ban hành hệ số điều chỉnh giá đất tỉnh năm 2026 thì tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất và bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất căn theo Bảng giá đất và hệ số điều chỉnh để xác định.

Số TT	Nội dung khó khăn, vướng mắc	Nội dung Trả lời
2	Theo quy định tại khoản 12 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội thì: “UBND cấp tỉnh quy định 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 gắn liền với đất phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương. Căn cứ quy định của UBND cấp tỉnh, UBND cấp xã quyết định biện pháp, mức hỗ trợ khác đối với từng dự án cụ thể”. Tuy nhiên, đến nay nội dung này chưa được UBND Tỉnh quy định nên UBND phường đang lúng túng, thiếu cơ sở pháp lý để áp dụng, đồng thời làm chậm tiến độ giải phóng mặt bằng và phát sinh đơn thư của người dân	Hiện nay, Sở Nông nghiệp và Môi trường đang hoàn thiện dự thảo Quyết định để trình UBND tỉnh ban hành (dự kiến hoàn thành trong tháng 5/2026). Ngày 13/4/2026, UBND tỉnh đã có Công văn số 3765/UBND-NN giao UBND các xã, phường căn cứ quy định của pháp luật và ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 3583/SNNMT-QLĐĐ ngày 03/4/2026 để thực hiện đảm bảo theo quy định của pháp luật, trong đó: - Giao UBND các xã, phường tiếp tục thực hiện thẩm quyền quyết định biện pháp, mức hỗ trợ đối với từng dự án cụ thể theo quy định tại Quyết định số 676/QĐ-UBND ngày 25/02/2026 của UBND tỉnh. - Về mức hỗ trợ: UBND các phường, xã quyết định <u>trên cơ sở các mức hỗ trợ trước đây UBND tỉnh đã cho phép áp dụng cho cùng 1 dự án hoặc các dự án có tính chất tương đồng</u>. Riêng đối với mức hỗ trợ khác đất nông nghiệp cùng thửa đất ở phải đảm bảo phù hợp với chính sách thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15

Số TT	Nội dung khó khăn, vướng mắc	Nội dung Trả lời
3	Theo quy định tại điểm b khoản 13 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội thì: <i>“Trường hợp trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành mà chưa có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai và quy định tại Nghị quyết này. Đối với dự án còn một phần diện tích đất chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì trong trường hợp cần thiết, UBND cấp tỉnh xem xét, quyết định lựa chọn quy định tại thời điểm đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc quy định của Luật Đất đai hoặc quy định của pháp luật có hiệu lực từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành để thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với phần diện tích đất chưa phê duyệt phương án”</i>; Theo đó, hiện nay UBND cấp xã đang vướng mắc trong việc áp dụng đối với các dự án còn một phần diện tích chưa được phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước thời điểm Nghị quyết có hiệu lực. Tuy nhiên, hiện nay, chưa có hướng dẫn cụ thể về tiêu chí “trường hợp cần thiết”, trình tự, thủ tục và phạm vi áp dụng nên UBND cấp xã đang lúng túng trong tổ chức thực hiện, phải chờ ý kiến chỉ đạo của UBND Tỉnh hoặc phải báo cáo xin ý kiến từng trường hợp, làm kéo dài thời gian giải quyết hồ sơ, ảnh hưởng đến tiến độ giải phóng mặt bằng.	Theo phân cấp, việc phê duyệt phương án bồi thường thuộc trách nhiệm và thẩm quyền của UBND cấp xã. Do đó, UBND cấp xã trên cơ sở so sánh phương án bồi thường giữa 02 quy định và tình hình thực tế để đề xuất UBND tỉnh quyết định việc áp dụng cho phù hợp đối với từng trường hợp cụ thể, Nghị quyết không giao UBND tỉnh quy định tiêu chí trường hợp cần thiết.

Số TT	Nội dung khó khăn, vướng mắc	Nội dung Trả lời
4	Đối với trường hợp người dân trực tiếp canh tác và có thu nhập ổn định trên diện tích đất bị thu hồi nhưng không đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do chủ sử dụng đất đứng tên trên Giấy chứng nhận đã chuyển hộ khẩu đi nơi khác, dẫn đến vướng mắc trong việc xác định đối tượng "<i>cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp</i>" để hưởng chính sách hỗ trợ. Theo quy định tại Khoản 4 Điều 2 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung Điều 22 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP) quy định đối tượng được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm là "<i>cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp</i>". Tuy nhiên, tại Khoản 6 Điều 3 Luật Đất đai 2024, tiêu chí xác định cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp lại yêu cầu đồng thời hai điều kiện: "<i>người có quyền sử dụng đất</i>" và "<i>có thu nhập từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư</i>". Đề nghị nghiên cứu, bổ sung quy định hướng dẫn cụ thể: Ưu tiên xác định đối tượng hưởng chính sách hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp căn cứ vào "tình trạng sản xuất và nguồn thu nhập thực tế" của người lao động trên diện tích đất bị thu hồi. Đối với trường hợp không còn hộ khẩu tại địa phương nhưng vẫn trực tiếp canh tác, đề nghị cho phép UBND cấp xã căn cứ vào hồ sơ địa chính và kết quả kiểm tra hiện trạng để làm cơ sở xác nhận đối tượng thụ hưởng, đảm bảo quyền lợi sinh kế chính đáng cho người dân.	Vấn đề xã nêu đang là điểm nghẽn pháp lý trong thực tiễn bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp. Nội dung này, Sở Nông nghiệp và Môi trường sẽ tổng hợp, báo cáo cấp có thẩm quyền trong quá trình sửa đổi Luật Đất đai. Đề nghị UBND cấp xã nghiên cứu áp dụng biện pháp hỗ trợ khác theo thẩm quyền đã được UBND tỉnh cho phép tại Công văn số 3765/UBND-NN ngày 13/4/2026 để giải quyết quyền lợi cho người dân

Số TT	Nội dung khó khăn, vướng mắc	Nội dung Trả lời
5	Công tác giải phóng mặt bằng và tái định cư trên địa bàn: - Hỗ trợ chi phí thờ cúng mồ mả chỉ đáp ứng khoảng 40-50% chi phí thực tế - Hỗ trợ về cây cối đơn giá bồi thường chưa phản ánh đúng giá trị thực tế. - Chênh lệch giá đất nông nghiệp tại các vị trí trên địa bàn: Thực tế khảo sát cho thấy giá chuyển nhượng đất nông nghiệp tại vị trí tiếp giáp trực giao thông chính cao gấp 2-3 lần so với các vị trí khác, tuy nhiên mức bồi thường hiện hành chưa phản ánh sự chênh lệch này. - Bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất: Một số dự án liên quan đến hạn chế khả năng sử dụng đất như dự án điện, xây dựng cầu đường gặp nhiều khó khăn. Sau khi bị ảnh hưởng bởi hành lang công trình, nhiều diện tích đất trên địa bàn không còn khả năng canh tác hiệu quả, giá trị sử dụng giảm xuống rất thấp, tuy nhiên mức hỗ trợ hiện hành chưa bù đắp được thiệt hại này. - Cây ăn quả lâu năm: Đơn giá bồi thường chưa đảm bảo nguyên tắc bồi thường sát thiệt hại thực tế, dẫn đến dân không đồng thuận với phương án bồi thường, khiếu nại đơn thư, làm chậm tiến độ GPMB dự án.	Sở Nông nghiệp và Môi trường sẽ tổng hợp, rà soát, sửa đổi trong quá trình hoàn thiện các Văn bản quy phạm pháp luật. Đề nghị UBND cấp xã nghiên cứu áp dụng biện pháp hỗ trợ khác theo thẩm quyền đã được UBND tỉnh cho phép tại Công văn số 3765/UBND-NN ngày 13/4/2026 để đảm bảo quyền lợi cho người dân
6	Khi lập phương án bồi thường, các công trình gặp khó khăn trong việc xem xét, xử lý vì được xây dựng sau thời điểm thông báo thu hồi đất hoặc được xây dựng trên đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp. Đây là vướng mắc mang tính thực tiễn, phát sinh từ việc dự án chậm triển khai kéo dài qua nhiều năm, hiện địa phương chưa có cơ sở pháp lý và hướng dẫn cụ thể để xử lý thống nhất.	Đề nghị UBND cấp xã nghiên cứu áp dụng biện pháp hỗ trợ khác theo thẩm quyền đã được UBND tỉnh cho phép tại Công văn số 3765/UBND-NN ngày 13/4/2026 để đảm bảo quyền lợi cho người dân
7	Kính đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo Sở Tài chính phối hợp với Ngân hàng Nhà nước (Chi nhánh tỉnh) có văn bản hướng dẫn chi tiết quy trình, thủ tục để cơ quan thực hiện giải phóng mặt bằng mở tài khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ cổ phần	Nội dung này, Sở Tài chính sẽ có ý kiến trả lời các xã theo thẩm quyền và nhiệm vụ

Số TT	Nội dung khó khăn, vướng mắc	Nội dung Trả lời
	chi phối; đồng thời hướng dẫn cách thức chuyển tiền và quản lý tiền bồi thường đối với các trường hợp người có đất thu hồi không nhận tiền (theo đúng quy định tại khoản 4 Điều 94 Luật Đất đai năm 2024).	
8	Tại Khoản 25 Điều 3 Luật Đất đai, hộ gia đình sử dụng đất phải thỏa mãn đồng thời hai điều kiện là "đang sống chung" và "có quyền sử dụng đất chung". Tuy nhiên, tại Khoản 4 Điều 2 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP (sửa đổi Điểm d Khoản 1 Điều 19 Nghị định 88/2024/NĐ-CP) quy định số nhân khẩu được hỗ trợ ổn định đời sống là <i>"những người có chung quyền sử dụng đất tại thời điểm phê duyệt phương án"</i>. Việc Nghị định hướng dẫn lược bỏ tiêu chí <i>"đang sống chung"</i> trong khi văn bản Luật vẫn duy trì điều kiện này tạo ra khoảng trống pháp lý khi áp dụng vào thực tế. Đối với nhân khẩu là con gái đã lấy chồng và tách khẩu, dù không còn "sống chung" nhưng vẫn là thành viên có chung quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình (do chưa thực hiện phân chia tài sản). Sự không thống nhất nêu trên dẫn đến việc các cơ quan thẩm định phương án dễ dùn đẩy trách nhiệm hoặc loại bỏ đối tượng này khỏi danh sách hỗ trợ, gây phát sinh khiếu kiện và khó khăn cho cấp cơ sở trong khâu xác nhận nhân khẩu.	Hiện nay, Luật Đất đai năm 2024 đang được rà soát để sửa đổi bổ sung; Sở Nông nghiệp và Môi trường sẽ tổng hợp, báo cáo cấp có thẩm quyền trong quá trình sửa đổi Luật Đất đai. Để giải quyết kịp thời công tác thu hồi, bồi thường, đề nghị UBND xã căn cứ quy định tại Khoản 4 Điều 2 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 để thực hiện.

Số TT	Nội dung khó khăn, vướng mắc	Nội dung Trả lời
9	Theo quy định trước đây tại Khoản 3 Điều 27 Quyết định số 24/QĐ-UBND ngày 14/02/2022 của UBND tỉnh, khi Nhà nước thu hồi đất vườn, ao gắn liền với đất ở nhưng không được công nhận là đất ở, người dân ngoài việc nhận bồi thường theo giá đất nông nghiệp còn được hỗ trợ 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở cụ thể với số tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp cụ thể tại thời điểm thu hồi đất. Chính sách này đã giúp thu hẹp khoảng cách về giá trị giữa đất ở và đất nông nghiệp liền kề (đất vườn, ao), đảm bảo ổn định đời sống và nhận được sự đồng thuận cao từ nhân dân. Bất cập trong việc áp dụng quy định hiện nay: Tuy nhiên, theo các quy định mới hiện hành, việc hỗ trợ đối với loại đất này đã bị bãi bỏ, chỉ còn được bồi thường thuần túy theo giá đất nông nghiệp. Điều này dẫn đến một số hệ lụy sau: Chênh lệch giá trị quá lớn: Giá đất nông nghiệp thấp hơn rất nhiều so với đất ở, trong khi thực tế đây là khuôn viên sinh hoạt, canh tác gắn liền với đời sống lâu đời của hộ gia đình. Khó khăn trong việc ổn định cuộc sống: Việc mất đi khoản hỗ trợ này khiến người dân không đủ nguồn lực tài chính để tái thiết lập cuộc sống hoặc tìm kiếm quỹ đất tương đương tại nơi ở mới. Ảnh hưởng tiến độ giải phóng mặt bằng: Sự thay đổi quyền lợi theo hướng giảm sút so với các giai đoạn trước gây tâm lý so sánh, thắc mắc trong nhân dân, dẫn đến khó khăn trong việc vận động bàn giao mặt bằng. Kiến nghị: Để đảm bảo nguyên tắc "người dân có đất thu hồi phải có chỗ ở mới, có mức sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ" và căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, UBND xã đề nghị UBND tỉnh và Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét xây dựng cơ chế hỗ trợ: Ban hành quy định bổ sung về việc hỗ trợ đối với đất nông nghiệp nằm trong cùng thửa đất ở (đất vườn, ao) theo hướng kế thừa các chính sách ưu việt trước đây	- Hiện nay, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã trình UBND tỉnh Dự thảo quy định chi tiết một số nội dung của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai (dự kiến ký ban hành trong tháng 5/2026). Theo đó, chính sách bồi thường đất nông nghiệp cùng thửa đất ở được đảm bảo như chính sách thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15. - Ngoài ra, ngày 13/4/2026, UBND tỉnh đã có Công văn số 3765/UBND-NN giao UBND các xã, phường căn cứ quy định của pháp luật và ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 3583/SNNMT-QLĐĐ ngày 03/4/2026 để thực hiện đảm bảo theo quy định của pháp luật, trong đó: mức hỗ trợ khác đất nông nghiệp cùng thửa đất ở phải đảm bảo phù hợp với chính sách thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

Số TT	Nội dung khó khăn, vướng mắc	Nội dung Trả lời
10	Luật Đất đai quy định bồi thường theo "Giá trị thiệt hại thực tế" hoặc "Sản lượng còn lại", nhưng UBND tỉnh chưa ban hành bảng đơn giá mới và hướng dẫn cách tính định lượng cụ thể cho các loại cây ăn quả (cam, bưởi, hồng...). Do đó, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường và UBND xã không có căn cứ để tính toán giá trị bồi thường theo công thức tại Luật Đất đai 2024. Kiến nghị: UBND tỉnh sớm ban hành đơn giá bồi thường cây trồng mới và hướng dẫn phương pháp xác định sản lượng thu hoạch còn lại để xã có cơ sở để lập phương án bồi thường.	Ngày 15/4/2026, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 23/2026/QĐ-UBND ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi và mức bồi thường, hỗ trợ di dời vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An Đề nghị UBND cấp xã nghiên cứu thực hiện
11	Luật Đất đai 2024 ưu tiên bồi thường bằng đất có cùng mục đích. Tuy nhiên, diện tích thu hồi thực tế thường lẻ (VD: 150 m², 280m²), trong khi các lô đất tại khu tái định cư được quy hoạch cứng (VD: 200m²/lô). Việc bồi thường "đúng và đủ" diện tích lẻ là không khả thi và gây phá vỡ quy hoạch hạ tầng. Kiến nghị: Hướng dẫn cơ chế bồi thường theo đơn vị lô quy hoạch. Phần diện tích chênh lệch giữa thực tế thu hồi và lô đất tái định cư sẽ được thanh toán bằng tiền theo giá đất cụ thể tại thời điểm phê duyệt.	Theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 110 Luật Đất đai, khu tái định cư phải bảo đảm điều kiện phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền. Do đó, đề nghị UBND xã lưu ý trong quá trình lập quy hoạch khu tái định cư (không quy hoạch cứng về diện tích). Trường hợp có chênh lệch thì thống nhất xác định giá trị chênh lệch để bù trừ nghĩa vụ tài chính
12	Khoản 2 Điều 11 Nghị định 88/2024/NĐ-CP quy định hộ gia đình bị thu hồi đất ở mà còn đất ở khác trên địa bàn xã thì được bồi thường bằng tiền hoặc đất ở tùy theo quỹ đất và thực tế địa phương. Vướng mắc: Quy định cho phép lựa chọn giữa "Tiền" hoặc "Đất" nhưng chưa rõ thứ tự ưu tiên. Thực tế: Người dân luôn yêu cầu bồi thường bằng đất thay vì bằng tiền. Vì vậy, giữa việc có đất ở trên địa bàn hay không có về cơ bản chính sách bồi thường bằng đất là giống nhau. Kiến nghị: Hướng dẫn cụ thể việc bồi thường bằng đất cho các hộ có đất ở khác trên địa bàn xã.	- Tại Khoản 1, 2 Điều 95, Khoản 1 Điều 98, Khoản 4 Điều 111 Luật đất đai 2024, Điều 5, Khoản 1 Điều 11 Nghị định 88/2024/NĐ-CP của Chính Phủ thì người sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc có đủ điều kiện để được cấp GCNQSD đất thì được bồi thường <u>bằng đất, hoặc bằng nhà ở hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi.</u> - Theo quy định tại Khoản 2 Điều 11 Nghị định 88/2024/NĐ-CP thì:

Số TT	Nội dung khó khăn, vướng mắc	Nội dung Trả lời
		+) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại của thửa đất sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu tại Điều 10 Quyết định 82/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh mà hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi thì được bồi thường bằng đất ở hoặc bằng nhà ở tái định cư. +) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại của thửa đất sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu tại Điều 10 Quyết định 82/2025/QĐ-UBND mà hộ gia đình, cá nhân còn đất ở, nhà ở khác trên địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi thì được bồi thường bằng tiền hoặc bằng đất ở hoặc bằng nhà ở hoặc bằng đất khác nếu địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở. Như vậy, trường hợp hộ gia đình có nhiều thửa đất thì UBND xã bồi thường bằng tiền; trường hợp địa phương có quỹ đất thì bồi thường bằng đất.
13	Căn cứ các quy định hiện nay, việc bồi thường bằng đất đối với hộ chỉ bị thu hồi một phần diện tích mà phần còn lại vẫn tiếp tục để ở vẫn chưa có quy định tách biệt rõ ràng với hộ bị thu hồi toàn bộ Kiến nghị: <u>xem xét bồi thường bằng đất đối với các trường hợp bị thu hồi đất ở mà diện tích thu hồi lớn hơn hoặc bằng hạn mức giao đất ở</u>	1) Nội dung UBND xã đề xuất không có cơ sở để giải quyết. 2) Theo quy định tại Khoản 1, 2 Điều 95, Khoản 1 Điều 98, Khoản 4 Điều 111 Luật đất đai 2024, Điều 5, Khoản 1 Điều 11 Nghị định 88/2024/NĐ-CP của Chính Phủ thì

Số TT	Nội dung khó khăn, vướng mắc	Nội dung Trả lời
	<u>tại địa phương. Đối với các trường hợp diện tích đất ở bị thu nhỏ hơn hạn mức giao đất ở tại địa phương thì bồi thường bằng tiền.</u>	người sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc có đủ điều kiện để được cấp GCNQSD đất thì được bồi thường bằng đất, hoặc bằng nhà ở hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi. 3) Theo quy định tại Khoản 2 Điều 11 Nghị định 88/2024/NĐ-CP thì trường hợp người sử dụng đất có đất bị thu hồi toàn bộ hoặc thu hồi 1 phần nhưng phần diện tích còn lại không đủ để ở và trên địa bàn xã, phường nơi có đất bị thu hồi không còn đất ở, nhà ở nào khác thì được bồi thường = đất ở hoặc = nhà ở; trường hợp khác phụ thuộc vào quỹ đất ở hoặc quỹ nhà ở của địa phương, UBND xã quyết định theo thẩm quyền.
14	Nhiều hộ gia đình, cá nhân được giao đất nông nghiệp theo Nghị định 64/CP và được chuyển đổi ruộng đất theo CT 02 của Tỉnh ủy nhưng nay đã chuyển hộ khẩu đi nơi khác, tại thời điểm thu hồi bồi thường, hỗ trợ gia đình cho các hộ gia đình cư trú tại địa phương mượn đất canh tác, thu một phần lợi nhuận và có thu nhập từ thửa đất đó. Quy định hiện tại chưa rõ ràng về chính sách hỗ trợ cho đối tượng không còn hộ khẩu tại địa phương được giao đất nông nghiệp. Kiến nghị: Cho phép thực hiện bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại khoản 1, Điều 109, Luật đất đai; Khoản 1, Điều 11, Quyết định 72/2025/QĐ-UBND ngày 18/9/2025 của UBND tỉnh và kiến nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường nghiên cứu, bổ sung quy định hướng dẫn xác nhận nghề nghiệp, thu nhập từ thửa đất thu hồi đối với trường hợp không còn hộ khẩu tại địa phương để đảm bảo quyền lợi chính đáng cho người dân.	- Tại Khoản 4 Điều 2 Nghị định 226/2025/NĐ-CP quy định: “Số nhân khẩu trong hộ gia đình được hỗ trợ tại khoản này là những người có chung quyền sử dụng đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và nhân khẩu là thành viên hộ gia đình phát sinh sau thời điểm giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình đó (nếu có); việc xác định số nhân khẩu có chung quyền sử dụng đất do các thành viên trong hộ gia đình tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật”. - Đề nghị UBND xã căn cứ quy định tại Khoản 4 Điều 2 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 để thực hiện. Nội dung này, Chính phủ không phân cấp cho UBND tỉnh quy định hướng dẫn thực hiện.
15	Khó khăn trong xác định nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất để xem xét bồi thường đối với các trường hợp tự khai hoang sử dụng đất do nguyên nhân không có giấy tờ hợp lệ, hồ sơ địa chính không đầy đủ.	- Pháp luật đất đai không có quy định đất khai hoang. - Nội dung này Đề nghị UBND xã cứ hồ sơ quản lý đất đai được lưu trữ tại địa phương và các thông tin khác để xác định nguồn gốc chính xác, đảm bảo quy định.

Số TT	Nội dung khó khăn, vướng mắc	Nội dung Trả lời
16	Theo Luật Đất đai, Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai “chưa có quy định về chính sách bồi thường và hỗ trợ đối với quỹ đất có nguồn gốc của các hộ dân nhận giao khoán của Nông trường được nhà nước thu hồi đất và bàn giao về cho địa phương quản lý”.	Nội dung này hiện nay Sở Nông nghiệp và Môi trường đang xin ý kiến hướng dẫn của Cục quản lý đất đai
17	Theo quy định tại Khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai, Nhà nước thực hiện thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng đối với các dự án: "đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng...". Quy định này đang tạo ra rào cản lớn đối với các đô thị loại III, IV và V (đặc biệt là các phường thuộc thị xã hoặc huyện). Tại những khu vực này, nhu cầu phát triển theo mô hình "Khu đô thị hỗn hợp" quy mô lớn là chưa phù hợp với quy hoạch và nguồn lực kinh tế. Trong khi đó, nhu cầu thực tế của người dân về đất ở đơn lẻ thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất là rất lớn. Việc Luật Đất đai không quy định trường hợp thu hồi đất để thực hiện các "Khu dân cư tập trung" (không đủ tiêu chí khu đô thị) dẫn đến địa phương không có căn cứ pháp lý để tạo quỹ đất sạch, gây lãng phí nguồn lực đất đai và sụt giảm nguồn thu ngân sách từ đấu giá đất. Kiến nghị: + Đối với các đô thị loại đặc biệt, loại I và loại II: Giữ nguyên quy định thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị nhằm hướng tới sự hiện đại, đồng bộ. + Đối với các đô thị từ loại III đến loại V: Kiến nghị bổ sung trường hợp Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư tập trung (theo quy hoạch đã được phê duyệt).	Đề nghị UBND phường căn cứ quy định pháp luật hiện hành để thực hiện. Nội dung kiến nghị, Sở Nông nghiệp và Môi trường sẽ tổng hợp, báo cáo cấp có thẩm quyền trong quá trình sửa đổi Luật Đất đai thời gian tới.

Số TT	Nội dung khó khăn, vướng mắc	Nội dung Trả lời
18	- Một số dự án bị ảnh hưởng đất có nguồn gốc của nông trường đã thu hồi giao UBND phường quản lý, người dân nhận khoán vẫn trực tiếp sản xuất từ trước cho đến nay, đối chiếu chưa có quy định về bồi thường, hỗ trợ; - Chưa có hướng dẫn Quy định về bồi thường giá trị thực tế của vườn cây cho thu hoạch nhiều lần (như cây cao su, cà phê...).	- Nội dung quy định về bồi thường, hỗ trợ hiện nay Sở Nông nghiệp và Môi trường đang xin ý kiến hướng dẫn của Cục quản lý đất đai. - Nội dung bồi thường cây trồng, Ngày 15/4/2026, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 23/2026/QĐ-UBND ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi và mức bồi thường, hỗ trợ di dời vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An. Đề nghị UBND cấp xã nghiên cứu thực hiện
19	Việc áp dụng chính sách hỗ trợ khác còn chưa thống nhất giữa các địa phương; Chưa có cơ chế phân định rõ việc bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể tại 02 trường hợp: có quỹ đất bố trí tái định cư (người bị ảnh hưởng có sự lựa chọn) và không có quỹ đất bố trí tái định cư (người bị ảnh hưởng không có sự lựa chọn).	Ngày 13/4/2026, UBND tỉnh đã có Công văn số 3765/UBND-NN giao UBND giao UBND các xã, phường tiếp tục thực hiện thẩm quyền quyết định biện pháp, mức hỗ trợ đối với từng dự án cụ thể theo quy định tại Quyết định số 676/QĐ-UBND ngày 25/02/2026 của UBND tỉnh. Đề nghị UBND cấp xã nghiên cứu thực hiện theo thẩm quyền
20	Chính sách hỗ trợ thuê nhà ở cho người có đất ở bị thu hồi chỉ áp dụng đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, đối với các dự án khác mà người dân phải di chuyển chỗ ở thì không được áp dụng dẫn đến thiếu công bằng và phát sinh kiến nghị của người dân.	Nội dung này, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã đưa vào dự thảo Quyết định của UBND tỉnh (tại Điều 2), dự kiến ban hành trong tháng 5/2026
21	Các hộ dân đề nghị nâng mức hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp, tìm kiếm việc làm lên 03 lần giá đất nông nghiệp.	Nội dung này đã được quy định cụ thể tại Quyết định số 72/2025/QĐ-UBND ngày 18/9/2025 của UBND tỉnh. Do vậy để đảm bảo thống nhất triển khai đồng bộ cho nhiều dự án, việc đề xuất là chưa có cơ sở. Sở Nông nghiệp và Môi trường sẽ xem xét, nghiên cứu tổng hợp trong quá trình hoàn thiện Văn bản quy phạm pháp luật thời gian tới khi Luật Đất đai sửa đổi trong năm 2026.