ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 17 /2026/QĐ-UBND	*Phú Thọ, ngày 14 tháng 5 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Quy định bồi thường theo thiệt hại thực tế đối với trường hợp nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất bị tháo dỡ hoặc phá dỡ một phần mà phần còn lại vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ

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 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 quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

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 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định Quy định bồi thường theo thiệt hại thực tế đối với trường hợp nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất bị tháo dỡ hoặc phá dỡ một phần mà phần còn lại vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định việc bồi thường theo thiệt hại thực tế đối với trường hợp nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất bị tháo dỡ hoặc phá dỡ một phần khi Nhà nước thu hồi đất mà phần còn lại vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật có liên quan trên địa bàn tỉnh Phú Thọ.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý đất đai, cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, Ủy ban nhân dân cấp xã và các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ.

2. Người có đất bị thu hồi đồng thời là chủ sở hữu nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất; chủ sở hữu nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất trong trường hợp không đồng thời là người có đất bị thu hồi.

3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc xác định thiệt hại thực tế và bồi thường theo quy định tại Quyết định này.

Điều 3. Nguyên tắc bồi thường

1. Việc bồi thường đối với nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất được thực hiện theo thiệt hại thực tế, bảo đảm công khai, minh bạch, khách quan và đúng quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng.

2. Trường hợp sau khi tháo dỡ hoặc phá dỡ một phần mà phần còn lại của nhà ở, công trình phục vụ đời sống vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng (không làm mất ổn định kết cấu chịu lực chính, bảo đảm an toàn sử dụng, đáp ứng yêu cầu kỹ thuật tối thiểu và duy trì công năng sử dụng chính) thì phần bị tháo dỡ hoặc phá dỡ một phần được bồi thường theo thiệt hại thực tế.

3. Việc bồi thường theo thiệt hại thực tế quy định tại khoản 2 Điều này chỉ áp dụng đối với nhà ở, công trình phục vụ đời sống mà tại thời điểm kiểm tra, xác nhận hiện trạng để lập phương án bồi thường đang bảo đảm điều kiện an toàn, còn khả năng sử dụng. Trường hợp không thuộc điều kiện quy định tại khoản này thì việc bồi thường, hỗ trợ được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan.

4. Việc xác định tình trạng kỹ thuật của nhà ở, công trình phục vụ đời sống trước và sau khi tháo dỡ hoặc phá dỡ một phần được thực hiện trên cơ sở kiểm tra hiện trạng, hồ sơ kỹ thuật.

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tự đánh giá tình trạng kỹ thuật phần còn lại của công trình và chịu trách nhiệm về kết quả thực hiện. Trường hợp cần thiết, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuê tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng để đánh giá; nếu cần có thể lấy ý kiến của cơ quan chuyên môn về xây dựng. Kết quả đánh giá phải được lập thành văn bản, lưu trong hồ sơ và là căn cứ để lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường.

5. Thiệt hại thực tế được xác định theo từng loại thiệt hại, bao gồm:

a) Giá trị phần nhà ở, công trình bị tháo dỡ, phá dỡ được xác định theo giá trị xây dựng mới;

b) Chi phí đối với phần công việc cần thiết để xử lý nhằm bảo đảm an toàn kết cấu, ổn định công trình và duy trì công năng sử dụng của phần còn lại, được

xác định theo khối lượng cần thiết trên cơ sở kết quả đánh giá kỹ thuật theo quy định tại Quyết định này.

Điều 4. Bồi thường đối với nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất phải phá dỡ một phần mà phần còn lại vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật

1. Phạm vi thiệt hại được bồi thường bao gồm phần nhà ở, công trình phục vụ đời sống bị tháo dỡ hoặc phá dỡ và phần công việc cần thiết phải xử lý để bảo đảm an toàn kết cấu, hoàn thiện phần còn lại và duy trì công năng sử dụng theo mục đích hợp pháp của công trình.

Trường hợp ranh giới thu hồi nằm giữa các bộ phận kết cấu chịu lực mà theo kết quả đánh giá kỹ thuật cần tháo dỡ, xử lý đến bộ phận kết cấu chịu lực liền kề để bảo đảm an toàn, ổn định công trình thì phần diện tích, khối lượng phải xử lý thêm được tính vào thiệt hại thực tế để bồi thường.

2. Mức bồi thường đối với phần nhà ở, công trình bị tháo dỡ, phá dỡ được xác định theo thiệt hại thực tế.

Thiệt hại thực tế trong trường hợp này được xác định bằng 100% giá trị xây dựng mới của phần bị tháo dỡ, phá dỡ theo đơn giá bồi thường do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành tại thời điểm lập phương án bồi thường.

Trường hợp loại nhà ở, công trình hoặc hạng mục bị thiệt hại không có trong đơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành thì đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuê tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực để xác định giá trị làm cơ sở lập phương án bồi thường.

Chi phí thuê tư vấn được tính vào chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án theo quy định.

3. Mức bồi thường đối với phần công việc cần thiết phải xử lý phần còn lại của nhà ở, công trình được xác định theo khối lượng thực tế cần thiết trên cơ sở kết quả đánh giá kỹ thuật, bảo đảm an toàn kết cấu, ổn định công trình và duy trì công năng sử dụng; không bao gồm các nội dung cải tạo, nâng cấp hoặc làm tăng tiêu chuẩn kỹ thuật so với hiện trạng trước khi thu hồi đất.

Việc xác định khối lượng và nội dung công việc cần xử lý thực hiện theo hướng dẫn tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm kiểm tra, lập hồ sơ hiện trạng, xác định phạm vi thiệt hại; tổ chức thực hiện việc xác định tình trạng kỹ thuật của nhà ở, công trình bị ảnh hưởng theo quy định tại khoản 4 Điều 3 của Quyết định này; lập phương án bồi thường theo quy định.

2. Sở Xây dựng chủ trì hướng dẫn, theo dõi, tổng hợp, đôn đốc việc thực hiện Quyết định này; phối hợp với cơ quan, đơn vị có liên quan giải quyết khó khăn, vướng mắc phát sinh về chuyên môn xây dựng.

3. Cơ quan quản lý đất đai và UBND xã, phường thực hiện việc thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

4. Trong quá trình thực hiện, nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, đơn vị, địa phương kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét, xử lý.

Điều 6. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 6 năm 2026.

2. Đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cấp thẩm quyền phê duyệt trước khi Quyết định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo phương án đã được phê duyệt. Trường hợp phương án đang trong quá trình lập hoặc thẩm định thì thực hiện theo Quyết định này.

3. Trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật được viện dẫn trong Quyết định này thay đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng theo văn bản quy phạm pháp luật mới.

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

Nơi nhận:
- Văn phòng Chính phủ;
- Website Chính phủ;
- Cục Kiểm tra văn bản và Quản lý xử lý VPHC - Bộ Tư pháp;
- Vụ pháp chế - Bộ Xây dựng;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- VP Đoàn ĐBQH & HĐND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ quốc Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành;
- UBND các xã, phường;
- Báo và PT-TH Phú Thọ;
- Trung tâm Thông tin - Công báo;
- Các CVNCTH;
- Lưu: VT, CN4 (Đ).

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

Vũ Việt Văn

PHỤ LỤC

HƯỚNG DẪN XÁC ĐỊNH KHỐI LƯỢNG CÔNG VIỆC CẦN THIẾT

(Kèm theo Quyết định số 17 /2026/QĐ-UBND ngày 14 tháng 5 năm 2026 của UBND tỉnh Phú Thọ)

1. Phạm vi áp dụng

Phụ lục này hướng dẫn việc xác định khối lượng công việc cần thiết phải xử lý đối với phần còn lại của nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất theo quy định tại khoản 3 Điều 4 của Quyết định này.

2. Nguyên tắc xác định

2.1. Khối lượng công việc cần xử lý được xác định theo nguyên tắc chỉ tính các hạng mục cần thiết tối thiểu để:

- Bảo đảm an toàn chịu lực của công trình;

- Bảo đảm ổn định kết cấu;

- Duy trì công năng sử dụng chính theo mục đích hợp pháp.

2.2. Không tính vào khối lượng bồi thường:

- Các nội dung cải tạo, nâng cấp, mở rộng công trình;

- Các hạng mục làm tăng tiêu chuẩn kỹ thuật so với hiện trạng ban đầu;

- Các hạng mục không bị ảnh hưởng trực tiếp bởi việc thu hồi đất.

3. Xác định khối lượng thực tế

3.1. Khối lượng công việc cần xử lý được xác định trên cơ sở:

- Hồ sơ hiện trạng công trình;

- Kết quả kiểm tra thực địa;

- Kết quả đánh giá của cơ quan chuyên môn về xây dựng hoặc tổ chức tư vấn (trong trường hợp cần thiết).

3.2. Trường hợp ranh giới thu hồi ảnh hưởng đến bộ phận kết cấu chịu lực, việc xác định khối lượng xử lý phải căn cứ yêu cầu bảo đảm an toàn công trình; trường hợp cần thiết có thể phải tháo dỡ, xử lý đến bộ phận kết cấu chịu lực liền kề.

4. Tổ chức thực hiện

Trường hợp có ý kiến khác nhau về phạm vi thiệt hại hoặc khối lượng công việc cần xử lý thì đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuê tổ chức tư vấn độc lập để đánh giá làm cơ sở xem xét, quyết định.