

UBND TỈNH ĐỒNG THÁP
SỞ XÂY DỰNG

Số: SXD-KT&VLXD
V/v lấy ý kiến nội dung dự thảo
Quyết định của UBND Tỉnh và
dự thảo Tờ trình của Sở Xây
dựng quy định bồi thường thiệt
hại về nhà, công trình xây dựng,
mô mã

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đồng Tháp, ngày tháng 10 năm 2024

Kính gửi:

- Văn phòng UBND Tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam tỉnh Đồng Tháp;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh Đồng Tháp;
- Các Sở: Tư pháp; Kế hoạch và Đầu tư; Tài chính; Tài nguyên và Môi trường; Giao thông Vận tải; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Công thương;
- Các Ban QLDA Đầu tư Xây dựng công trình: Dân dụng và công nghiệp, Giao thông, Nông nghiệp và PTNT;
- Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố;
- Trung tâm phát triển quỹ đất (*trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường*).

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015;
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18/6/2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

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

Thực hiện chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND Tỉnh Nguyễn Phước Thiện tại Công văn số 2022/VPUBND-KT ngày 16/8/2024 của Văn phòng UBND

Tỉnh về việc triển khai thực hiện Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ. Theo đó, giao các đơn vị căn cứ chức năng, nhiệm vụ của từng đơn vị khẩn trương tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành các quy định theo phân cấp của Chính phủ tại Nghị định này;

Thực hiện chỉ đạo tại Công văn trên, Sở Xây dựng đã dự thảo Quyết định của UBND Tỉnh ban hành Quy định bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng, mô tả khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp và dự thảo Tờ trình của Sở Xây dựng về việc trình dự thảo Quyết định.

Nay Sở Xây dựng gửi đến cơ quan, đơn vị có liên quan để góp ý nội dung dự thảo Quyết định của UBND Tỉnh và dự thảo Tờ trình của Sở Xây dựng với một số nội dung sau:

1. Cơ sở xây dựng dự thảo Quyết định:

Tại Công văn số 2022/VPUBND-KT, UBND Tỉnh giao Sở Xây dựng tham mưu xây dựng dự thảo Quyết định của UBND Tỉnh quy định chi tiết về bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất, bồi thường hỗ trợ do phải di dời mô tả theo các quy định mà Chính phủ đã phân cấp cho UBND Tỉnh tại Nghị định số 88/2024/NĐ-CP.

Ngoài ra, trên cơ sở quy định của Luật Đất đai ngày 18/01/2024 và Nghị định số 88/2024/NĐ-CP, một số cơ quan chuyên môn thực hiện xây dựng dự thảo và tham mưu UBND Tỉnh ban hành các quyết định:

a) Sở Tài nguyên và môi trường đã xây dựng dự thảo Quyết định của UBND Tỉnh ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp *(để thay thế Quyết định số 27/2014/QĐ-UBND ngày 27/11/2014 của UBND Tỉnh)*;

b) Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn đã xây dựng dự thảo Quyết định của UBND Tỉnh ban hành Quy định về giá bồi thường thiệt hại cây trồng, vật nuôi khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp *(để thay thế Quyết định số 32/2022/QĐ-UBND ngày 26/12/2022 của UBND Tỉnh)*;

c) Sở Xây dựng đã xây dựng dự thảo Quyết định của UBND Tỉnh ban hành Quy định về đơn giá nhà và vật kiến trúc xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp *(để thay thế Quyết định số 09/2022/QĐ-UBND ngày 06/6/2022 của UBND Tỉnh)*.

Từ những cơ sở nêu trên, để cụ thể hóa các quy định của Chính phủ tại Nghị định số 88/2024/NĐ-CP và để các quy định của UBND tỉnh Đồng Tháp được ban hành và áp dụng đồng bộ, Sở xây dựng tham mưu xây dựng dự thảo Quyết định của UBND Tỉnh ban hành Quy định bồi thường thiệt hại về nhà,

công trình xây dựng, mô mã khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp là có cơ sở pháp lý và cần thiết.

2. Mục đích xây dựng dự thảo Quyết định

a) Nhằm để cụ thể hóa các quy định của Chính phủ tại Nghị định số 88/2024/NĐ-CP để quy định bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng, mô mã khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp;

b) Để có cơ sở tính bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng, mô mã khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

3. Bố cục của dự thảo Quyết định và dự thảo Quy định:

3.1. Tên gọi của dự thảo Quyết định:

“QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định bồi thường thiệt hại về nhà, công trình,
mô mã được xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước
thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp”**

3.2. Bố cục của dự thảo Quyết định: Gồm có 04 Điều (*từ Điều 1 đến Điều 4*).

3.3. Bố cục của dự thảo Quy định: Gồm có 03 chương, 8 Điều (*từ Điều 1 đến Điều 8*), cụ thể như sau:

- Chương I. QUY ĐỊNH CHUNG (*gồm có 02 Điều: từ Điều 1 đến Điều 2*)

+ Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

+ Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Chương II: BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI VỀ NHÀ, CÔNG TRÌNH, MÔ MÃ ĐƯỢC XÂY DỰNG GẮN LIỀN VỚI ĐẤT (*gồm có 04 Điều: từ Điều 3 đến Điều 6*)

+ Điều 3. Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng

+ Điều 4. Bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa nhà ở cho người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

+ Điều 5. Hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời tài sản gắn liền với đất là phần công trình xây dựng, nhà ở theo giấy phép xây dựng có thời hạn

+ Điều 6. Bồi thường, hỗ trợ do phải di dời mô mã

- Chương III: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH (*gồm có 02 Điều: từ Điều 7 đến Điều 8*)

+ Điều 7. Tổ chức thực hiện

+ Điều 8. Xử lý chuyển tiếp

4. Nội dung cơ bản của dự thảo Quyết định và dự thảo Quy định:

a) Nội dung cơ bản của dự thảo Quyết định và dự thảo Quy định được xây dựng trên cơ sở các quy định tại Nghị định số 88/2024/NĐ-CP và kế thừa một số quy định bồi thường về nhà, công trình xây dựng, mô tả quy định tại Quyết định số 27/2014/QĐ-UBND ngày 27/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Tháp. Đồng thời tham khảo quy định bồi thường về nhà, công trình xây dựng, mô tả của một số tỉnh lân cận để quy định cho phù hợp với thực tế trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

b) Một số nội dung mới của dự thảo Quy định so với Quy định (ban hành kèm theo Quyết định số 27/2014/QĐ-UBND):

- Nội dung điểm b khoản 1 Điều 3 và khoản 3 Điều 3 của dự thảo Quy định:

“Điều 3. Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng

1.

*b) Trường hợp phải tháo dỡ hoặc phá dỡ một phần nhưng phần còn lại vẫn tồn tại và sử dụng được thì được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới phần diện tích bị thiệt hại thực tế của nhà ở, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật có liên quan và chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại; chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại được tính **bằng 30%** giá trị bồi thường nhà ở, công trình bị thiệt hại.*

*3. Trường hợp nhà, công trình xây dựng khác bị tháo dỡ hoặc phá dỡ một phần nhưng phần còn lại vẫn tồn tại và sử dụng được theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 14 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP thì được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới phần diện tích bị thiệt hại thực tế của nhà ở, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật có liên quan và chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại; chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại được tính **bằng 30%** giá trị bồi thường nhà ở, công trình bị thiệt hại.”*

Trước đây, tại khoản 3 Điều 12 của Quyết định số 27/2014/QĐ-UBND quy định mức tỷ lệ bồi thường chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại là **20%**. Mức tỷ lệ bồi thường này chỉ đủ chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại của nhà ở, công trình (đối với nhà ở, công trình có diện tích thiệt hại lớn hơn 30% tổng diện tích sàn xây dựng). Tuy nhiên, đối với nhà ở, công trình

có diện tích thiệt hại nhỏ hơn 30% tổng diện tích sàn xây dựng thì mức tỷ lệ bồi thường 20% sẽ thiếu chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại.

Do đó, Sở Xây dựng đề xuất điều chỉnh tăng mức tỷ lệ bồi thường từ 20% lên 30% nhằm để đủ chi phí sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại của nhà ở, công trình. Mức tỷ lệ 30% được đề xuất trên cơ sở tham khảo dự thảo Quyết định do Sở Tài nguyên và môi trường Đồng Tháp thực hiện năm 2023 (để thay thế Quyết định số 27/2014/QĐ-UBND) và tham khảo mức tỷ lệ của tỉnh An Giang ban hành tại Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 09/10/2018.

- Nội dung khoản 5 Điều 3 của dự thảo Quy định:

"Điều 3. Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng

5. Giá trị xây mới nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng (G1) được xác định như sau:

a) Áp dụng Đơn giá nhà và vật kiến trúc xây dựng do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp ban hành để xác định giá trị xây mới nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng (G1);

b) Trường hợp trong Quyết định ban hành Quy định về đơn giá nhà và vật kiến trúc xây dựng do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp ban hành không có đơn giá để làm cơ sở tính bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng thì đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm tổ chức lập dự toán chi phí xây dựng cải tạo, sửa chữa, nâng cấp nhà, nhà ở, công trình xây dựng theo quy định tại Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc ban hành đơn giá nhà và vật kiến trúc xây dựng, trình cơ quan có chức năng thẩm định, phê duyệt dự toán để làm cơ sở tính bồi thường thiệt hại."

Sở Xây dựng đề xuất bổ sung quy định nội dung này do trước đây tại Điều 12 của Quyết định số 27/2014/QĐ-UBND không có nên đơn vị lập phương án bồi thường thiếu cơ sở để tổ chức xác định dự toán. Do đó, việc đề xuất bổ sung nội dung này để đầy đủ cơ sở pháp lý và để nội dung dự thảo Quy định được đầy đủ hơn.

- Nội dung Điều 5 của dự thảo Quy định

"Điều 5. Hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời tài sản gắn liền với đất là phần công trình xây dựng, nhà ở theo giấy phép xây dựng có thời hạn

Hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 2 Điều 21 Nghị định

số 88/2024/NĐ-CP; mức hỗ trợ tháo dỡ, phá dỡ, di dời tài sản được tính bằng 30% giá trị xây mới nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng (G1).”

Sở Xây dựng đề xuất quy định nội dung này là do tại khoản 2 Điều 21 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ phân cấp cho UBND cấp tỉnh quy định mức hỗ trợ tháo dỡ, phá dỡ, di dời tài sản gắn liền với đất là phần công trình xây dựng, nhà ở theo giấy phép xây dựng có thời hạn.

Sở Xây dựng kính đề nghị Văn phòng Ủy ban nhân dân Tỉnh đăng tải dự thảo văn bản trên Cổng thông tin điện tử Tỉnh trong thời hạn **ít nhất là 30 ngày** để các cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia góp ý kiến theo quy định tại Khoản 1 Điều 120 của Luật Ban hành Văn bản quy phạm pháp luật năm 2015.

Ý kiến góp ý cho dự thảo Quyết định của UBND Tỉnh và dự thảo Tờ trình của Sở Xây dựng đề nghị các cơ quan đơn vị gửi về Sở Xây dựng đến hết **ngày 31/10/2024** để Sở Xây dựng tổng hợp. Trường hợp đến hết thời hạn lấy ý kiến này mà Sở Xây dựng không nhận được ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị thì xem như đã thống nhất với nội dung dự thảo Quyết định.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng UBND Tỉnh (*hỗ trợ để đăng lên Cổng thông tin điện tử Đồng Tháp lấy ý kiến*);
- GD và các PGD Sở (báo cáo);
- Thành viên Tổ soạn thảo (theo Quyết định số 281/QĐ-SXD ngày 01/10/2024);
- Văn phòng Sở (*để đăng lên Website của Sở Xây dựng, mục Văn bản mới*);
- Lưu: VT, KT&VLXD.

GIÁM ĐỐC

Trần Ngô Minh Tuấn

Tài liệu gửi kèm theo Công văn lấy ý kiến:

Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ; Dự thảo Quyết định của UBND Tỉnh; Dự thảo Tờ trình của Sở Xây dựng; Quyết định số 27/2014/QĐ-UBND ngày 27/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Tháp; Bảng so sánh nội dung của dự thảo Quy định với Quy định (ban hành kèm theo Quyết định số 27/2014/QĐ-UBND); Bảng tổng hợp quy định của một số Tỉnh; Quyết định ban hành quy định bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng của một số Tỉnh.