

Số: /TTr-SXD

Tây Ninh, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Dự thảo Quyết định Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Xây dựng kính trình Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh dự thảo Quyết định Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Tây Ninh như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 quy định trách nhiệm UBND tỉnh:

- Tại khoản 4 Điều 102: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng quy định tại Điều này để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; đơn giá bồi thường thiệt hại quy định tại Điều này bảo đảm phù hợp với giá thị trường và phải xem xét điều chỉnh khi có biến động để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất”

- Tại khoản 2 Điều 104:

“Điều 104. Bồi thường chi phí di chuyển tài sản khi Nhà nước thu hồi đất

1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển tài sản thì được Nhà nước bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt; 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. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức bồi thường tại khoản 1 Điều này.”

- Căn cứ Danh mục Quyết định của UBND tỉnh quy định chi tiết; hướng dẫn thi hành theo thẩm quyền Luật Đất đai năm 2024 tại Quyết định số 1160/QĐ-UBND ngày 17/6/2024 của UBND tỉnh Tây Ninh, giao Sở Xây dựng chủ trì tham mưu soạn thảo Quyết định triển khai khoản 4 Điều 102, khoản 2 Điều 104 của Luật Đất đai năm 2024, cụ thể:

+ Quyết định ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

+ *Quyết định quy định mức bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lấp đất; bồi thường đối với thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lấp đất khi Nhà nước thu hồi đất.*

- Trên cơ sở chỉ đạo của Chính phủ⁽¹⁾, UBND tỉnh đã đề nghị các sở ngành triển khai đẩy nhanh tiến độ xây dựng, ban hành văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật các tổ chức tín dụng tại Công văn số 1626/UBND-KT ngày 31/5/2024.

- Căn cứ khoản 3 Điều 11 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, quy định:

“Trường hợp một cơ quan được giao quy định chi tiết nhiều nội dung của một văn bản quy phạm pháp luật thì ban hành một văn bản để quy định chi tiết các nội dung đó, trừ trường hợp cần phải quy định trong các văn bản khác nhau.

Trường hợp một cơ quan được giao quy định chi tiết các nội dung của nhiều văn bản quy phạm pháp luật khác nhau thì có thể ban hành một văn bản để quy định chi tiết”.

- Trước đây, căn cứ quy định pháp luật về đất đai năm 2013⁽²⁾, Sở Xây dựng đã tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định số 43/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 Quy định Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Tây Ninh, bao gồm: đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc khi nhà nước thu hồi đất; đơn giá hỗ trợ di dời vật kiến trúc trong trường hợp không được bồi thường khi nhà nước thu hồi đất; và đơn giá hỗ trợ phá dỡ đối với nhà ở bị phá dỡ một phần khi nhà nước thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ về di chuyển mồ mã.

Do đó, việc xây dựng Quyết định Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Tây Ninh (thay thế Quyết định số 43/2023/QĐ-UBND) là cần thiết và đúng quy định.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

⁽¹⁾ Thông báo số 245/TB-VPCP ngày 25/5/2024 của Văn phòng Chính phủ về kết luận của Thường trực Chính phủ về tình hình chuẩn bị, hoàn thiện các thủ tục, điều kiện trình Quốc hội các văn bản có hiệu lực thi hành sớm đối với các Luật: Đất đai, Nhà ở, Kinh doanh bất động sản; ⁽²⁾ Công điện số 53/CĐ-CP ngày 26/5/2024 của về việc đẩy nhanh tiến độ xây dựng, ban hành văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật các tổ chức tín dụng.

⁽²⁾ - Tại Điều 91 Luật Đất đai năm 2013 quy định *“Khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển tài sản thì được Nhà nước bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lấp đất; 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, lấp đất”.*

- Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất:

+ Tại khoản 4 Điều 9 quy định: *“Điều 9. Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất: 4. Đối với nhà, công trình xây dựng không đủ tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của Bộ quản lý chuyên ngành ban hành thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức bồi thường cụ thể cho phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương”.*

+ Tại khoản 5 Điều 10 quy định: *“5. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở nằm trong hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn phải di chuyển chỗ ở mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất trong hành lang an toàn thì được bố trí tái định cư; được bồi thường chi phí di chuyển, và được hỗ trợ ổn định đời sống, sản xuất”.*

+ Tại Điều 18 quy định: *“Điều 18. Bồi thường về di chuyển mồ mã: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức bồi thường cụ thể cho phù hợp với tập quán và thực tế tại địa phương”.*

+ Điều 23 quy định: *“Hộ gia đình, cá nhân đang thuê nhà ở không phải là nhà ở thuộc sở hữu nhà nước khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ chi phí di chuyển tài sản theo quy định của UBND cấp tỉnh”.*

1. Mục đích

Ban hành Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Tây Ninh phù hợp với tình hình giá cả thị trường, tạo điều kiện thuận lợi cho công tác giải phóng mặt bằng, giúp các dự án triển khai đúng tiến độ, góp phần vào phát triển kinh tế, xã hội của tỉnh.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản

Thực hiện Chương trình công tác của Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh năm 2024 được UBND tỉnh bổ sung tại Công văn số/VP-TH ngày .../.../2024; Công văn số/UBND-KT ngày .../.../2024 của Văn phòng UBND tỉnh về đề nghị xây dựng Quyết định Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

Việc xây dựng dự thảo được căn cứ trên các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành và có tiếp thu ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Thực hiện Chương trình công tác của Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh năm 2024 được UBND tỉnh bổ sung tại Công văn số/VP-TH ngày .../.../2024; nghị xây dựng Quyết định Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Tây Ninh được UBND tỉnh thống nhất tại Công văn số/UBND-KT ngày .../.../2024.

- Sở Xây dựng đã triển khai xây dựng Quyết định Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Tây Ninh và lấy ý kiến các sở, ban ngành tại các Công văn số/SXD-QLN&VLXD ngày .../.../2024 trên cơ sở kế thừa Quyết định số 43/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 Quy định Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Tây Ninh, trong đó:

+ Dự thảo Quyết định: điều chỉnh phần căn cứ pháp lý hiện hành về nhà ở và đất đai (cụ thể: Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Đất đai năm 2024);

+ Tại Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Tây Ninh kèm theo Quyết định:

(1) Điều chỉnh cụm từ “bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước” thành “bán nhà ở cũ thuộc tài sản công” theo quy định Luật Nhà ở năm 2023 tại Điều 1, khoản 1 Điều 4, Điều 6, tiêu đề Phụ lục I

(2) Điều chỉnh, bổ sung làm rõ mục 30.2 khoản 2 Phụ lục I đối với đơn giá giếng khoan dân dụng có chiều sâu từ trên 20 m.

- Kết quả: có .../..... đơn vị gửi văn bản góp ý. Đồng thời, hết thời hạn đăng tải trên Cổng Thông tin điện tử tỉnh Tây Ninh 30 ngày theo quy định, Sở Xây dựng không nhận được ý kiến nào từ các tổ chức, cá nhân liên quan và đối tượng chịu sự tác động trực tiếp.

2. Sau khi tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân, Sở Xây dựng đã gửi Sở Tài chính thẩm định Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Tây Ninh tại Công văn số .../SXD-QLN&VLXD ngày .../.../2024 và nhận được ý kiến thẩm định của Sở Tài chính tại Công văn số .../STC-QLG&CS ngày .../.../2024. Sở Xây dựng đã tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Sở Tài chính và hoàn chỉnh dự thảo Quyết định.

3. Sau khi tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân, Sở Xây dựng đã hoàn chỉnh và gửi Sở Tư pháp thẩm định dự thảo Quyết định Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Tây Ninh tại Công văn số .../SXD-QLN&VLXD và nhận được kết quả thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số .../BC-STP ngày

4. Đến nay, Sở Xây dựng đã chỉnh lý, hoàn thiện dự thảo Quyết định, đồng thời có báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Bố cục

Dự thảo Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Tây Ninh kèm theo Quyết định được xây dựng theo Mẫu số 19 Quyết định của UBND cấp tỉnh Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ, gồm có 06 Điều, cụ thể:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Điều 3. Nguyên tắc áp dụng

Điều 4. Đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc

Điều 5. Điều chỉnh đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc

Điều 6. Xác định tiền bán nhà ở cũ thuộc tài sản công

Điều 7. Tổ chức thực hiện

Điều 8. Điều khoản chuyển tiếp

- Phụ lục I. Đơn giá xây dựng phục vụ công tác bồi thường, mua, bán nhà ở cũ thuộc tài sản công.

- Phụ lục II. Đơn giá xây dựng phục vụ công tác hỗ trợ di dời

- Phụ lục III. Đơn giá hỗ trợ phá dỡ đối với nhà ở bị phá dỡ một phần.

2. Nội dung cơ bản của dự thảo văn bản

Nội dung cơ bản của dự thảo Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Tây Ninh là quy định đơn giá bồi thường, hỗ trợ nhà ở, công trình, vật kiến trúc khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh phù hợp với tình hình giá cả thị trường, tạo điều kiện thuận lợi cho công tác giải

phóng mặt bằng, giúp các dự án triển khai đúng tiến độ, góp phần vào phát triển kinh, xã hội của tỉnh.

V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN ĐẢM BẢO CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN

Quy định này không làm phát sinh thủ tục, tổ chức, bộ máy khi triển khai thực hiện.

Sở Xây dựng, các sở, ban ngành liên quan, UBND các huyện, thị xã, thành phố trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ tổ chức tuyên truyền thi hành Quyết định đến các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nhằm công khai, áp dụng đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Tây Ninh theo đúng quy định. tạo điều kiện thuận lợi cho công tác giải phóng mặt bằng, giúp các dự án triển khai đúng tiến độ, góp phần vào phát triển kinh tế, xã hội của tỉnh.

VI. NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN (NẾU CÓ)

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Quyết định Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Tây Ninh xin kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

(Xin gửi kèm theo: Dự thảo Quyết định; Bảng tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân; Bảng tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Sở Tài chính; Bảng tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp; bản chụp các văn bản ý kiến góp ý; Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp; Báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định đối với dự thảo quyết định).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, QLNV&VLXD.

GIÁM ĐỐC