

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

Quyết định số 39/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng, chi phí di chuyển và chi phí phá dỡ tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

Thực hiện Quyết định số 977/QĐ-TTg ngày 11/8/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án “Tăng cường năng lực tiếp cận pháp luật của người dân”; Kế hoạch số 3951/KH-UBND ngày 17/11/2022 của UBND tỉnh Tây Ninh thực hiện Đề án “Tăng cường năng lực tiếp cận pháp luật của người dân” trên địa bàn tỉnh Tây Ninh; Công văn số 2417/UBND-NC ngày 02/8/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về việc thông cáo báo chí về văn bản quy phạm pháp luật trên địa bàn tỉnh Tây Ninh; Kế hoạch số 630/KH-UBND ngày 07/3/2024 của UBND tỉnh Tây Ninh thực hiện Đề án “Tăng cường năng lực tiếp cận pháp luật của người dân” năm 2024 trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.⁽¹⁾

Sở Xây dựng thông cáo báo chí về văn bản quy phạm pháp luật do Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành trên địa bàn tỉnh Tây Ninh như sau:

Ngày 14/10/2024, Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh đã ban hành Quyết định số 39/2024/QĐ-UBND quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng, chi phí di chuyển và chi phí phá dỡ tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh, cụ thể:

I. TÊN VĂN BẢN

Quyết định quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng, chi phí di chuyển và chi phí phá dỡ tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

II. HIỆU LỰC THI HÀNH

Từ ngày 24 tháng 10 năm 2024 và thay thế Quyết định số 43/2023/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

III. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH QUYẾT ĐỊNH

1. Cơ sở pháp lý

Căn cứ khoản 4 Điều 102, khoản 2 Điều 104 Luật Đất đai năm 2024; khoản 2 Điều 15, khoản 3 Điều 105 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của

⁽¹⁾ Công văn số 2032/STP-XDPBPL ngày 04/8/2023 của Sở Tư pháp về việc hướng dẫn nội dung Thông cáo báo chí các văn bản QPPL do Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ban hành.

Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; điểm a khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 71, điểm b khoản 1 Điều 76 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở thì UBND tỉnh có thẩm quyền ban hành Quyết định quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng, chi phí di chuyển và chi phí phá dỡ tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

2. Cơ sở thực tiễn

- Căn cứ Công điện số 63/CĐ-CP ngày 26/6/2024 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, Công văn số 4397/VPCP-CN ngày 24/6/2024 của Văn phòng Chính phủ về xây dựng các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

- 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.*

- 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⁾, UBND tỉnh đã

(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”.*

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.

- UBND tỉnh đã thống nhất đề nghị 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) tại Công văn số 1996/UBND-KT ngày 04/7/2024; chỉ đạo về 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 1930/UBND-KT ngày 28/6/2024.

Từ những nội dung trên, việc xây dựng Quyết định quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng, chi phí di chuyển và chi phí phá dỡ tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh theo hình thức văn bản quy phạm pháp luật là cần thiết và đúng quy định.

IV. MỤC ĐÍCH XÂY DỰNG QUYẾT ĐỊNH

Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng, chi phí di chuyển và chi phí phá dỡ tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh phù hợp, 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 và tính giá nhà xây dựng mới để phục vụ công tác bán nhà ở cũ thuộc tài sản công.

V. NỘI DUNG CHỦ YẾU CỦA QUYẾT ĐỊNH

1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

a) Phạm vi điều chỉnh:

Quyết định này quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng, chi phí di chuyển tài sản và chi phí phá dỡ tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

b) Đối tượng áp dụng:

- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ về tài sản khi Nhà nước thu hồi đất, bán nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Tây Ninh;

+ 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”.

- Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về nhà ở, đất đai; tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

2. Nội dung cơ bản của Quy định kèm theo Quyết định

Quy định ban hành kèm theo Quyết định gồm 06 điều, cụ thể:

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

Nội dung Điều 1 quy định phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng như sau:

- Phạm vi điều chỉnh: Quy định này quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng, chi phí di chuyển tài sản và chi phí phá dỡ tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

- Đối tượng áp dụng:

+ Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ về tài sản khi Nhà nước thu hồi đất, bán nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Tây Ninh;

+ Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về nhà ở, đất đai; tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

Điều 2. Đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng, chi phí di chuyển tài sản và chi phí phá dỡ tài sản gắn liền với đất

Nội dung Điều 2 quy định Đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng, chi phí di chuyển tài sản và chi phí phá dỡ tài sản gắn liền với đất có 03 nội dung chính như sau:

- Đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng, mô mã phục vụ công tác bồi thường và bán nhà ở cũ thuộc tài sản công: Phụ lục I kèm theo Quyết định này.

- Đơn giá phục vụ công tác hỗ trợ di chuyển tài sản, di dời mô mã: Phụ lục II kèm theo Quyết định này.

- Đơn giá hỗ trợ phá dỡ tài sản gắn liền với đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân tự phá dỡ một phần nhà, nhà ở: Phụ lục III kèm theo Quyết định này.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Nội dung Điều 3 giải thích từ ngữ đối với các từ ngữ tại các Phụ lục I, II, III ban hành kèm theo Quy định này.

Điều 4. Nguyên tắc áp dụng

Nội dung Điều 4 quy định về nguyên tắc áp dụng như sau:

- Đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở bằng giá trị xây dựng mới của nhà, nhà ở và được áp dụng để tính tiền nhà trong công tác bán nhà ở cũ thuộc tài sản công.

Giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng bằng đơn giá quy định tại khoản 1 Điều 2 Quy định này nhân với khối lượng hoặc diện tích

nhà, nhà ở, công trình xây dựng.

- Trường hợp di chuyển tài sản, hỗ trợ phá dỡ bằng đơn giá quy định khoản 2, 3 Điều 2 Quy định này nhân với khối lượng hoặc diện tích tài sản di chuyển hoặc tài sản gắn liền với đất, nhà ở, công trình xây dựng bị phá dỡ.

- Đối với công trình nhà, nhà ở, công trình, vật kiến trúc nếu chủ sở hữu không lưu giữ, cung cấp hồ sơ chứng từ thanh quyết toán hoặc có dạng khác biệt, kết cấu tỉ mỉ, điều khắc phức tạp; kho tàng, bến bãi; công trình xây dựng khác hoặc trường hợp di chuyển tài sản mà tài sản chưa có trong danh mục các bảng đơn giá quy định tại Điều 2 Quy định này và trường hợp tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất: Đề nghị chủ đầu tư các công trình trên lập dự toán và phải được đơn vị tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực thẩm tra trước khi gửi Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cấp huyện hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất hoặc tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện công tác bồi thường theo quy định hoặc có thể áp dụng đơn giá tương tự ở các công trình xây dựng đã và đang thực hiện theo loại, cấp công trình, điều kiện công nghệ tương tự.

- Phân cộng thêm, giảm thêm được xác định qua quá trình kiểm đếm thực tế để xác định khối lượng khi lập phương án bồi thường hoặc bán nhà ở cũ thuộc tài sản công.

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

Nội dung Điều 5 quy định việc điều chỉnh đơn giá nhà, nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc như sau:

- Trường hợp Chỉ số giá xây dựng tại thời điểm tính toán (bồi thường, hỗ trợ, bán nhà ở cũ thuộc tài sản công) cao hơn Chỉ số giá xây dựng năm 2023 thì được điều chỉnh đơn giá.

- Giá xây dựng nhà, nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc tại thời điểm bồi thường, hỗ trợ, bán nhà ở cũ thuộc tài sản công (G)

$G = \text{ĐG} \times \text{KHSTG}$, trong đó:

+ ĐG: Đơn giá tại Phụ lục I, II, III kèm theo Quyết định này;

+ KHSTG: Hệ số điều chỉnh đơn giá, trường hợp KHSĐC < 1 thì lấy bằng 1

$\text{KHSĐC} = \text{CSGTT}/\text{CSG2023}$, trong đó:

CSGTT = Chỉ số giá xây dựng tại thời điểm tính toán;

CSG2023 = Chỉ số giá xây dựng năm 2023 (năm gốc).

- Hệ số điều chỉnh đơn giá (KHSĐC) là một nội dung trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Khi xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tính toán, trình phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bao gồm hệ số điều chỉnh đơn giá tại Điều này.

Điều 6. Điều khoản chuyển tiếp

Nội dung Điều 6 quy định điều khoản chuyển tiếp đối với 03 trường hợp như sau:

- Trường hợp chưa có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư rà soát, điều chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lại theo đơn giá được quy định tại Quy định này.

- Trường hợp đã có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhưng chưa thực hiện thì tiếp tục thực hiện theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt.

- Trường hợp phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được duyệt chia thành nhiều đợt chi trả, nếu phần còn lại chưa có thông báo chi trả thì đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư rà soát, điều chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lại theo đơn giá được quy định tại Quy định này.

Trên đây là Thông cáo báo chí Quyết định số 39/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng, chi phí di chuyển và chi phí phá dỡ tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- Các Sở, ban, ngành tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Các tổ chức chính trị - xã hội tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Báo Tây Ninh (phối hợp đăng tin);
- Đài PT&TH Tây Ninh (phối hợp đăng tin);
- Trung tâm Công báo - Tin học tỉnh;
- BGD Sở Xây dựng;
- Các phòng, đơn vị trực thuộc SXD;
- Tổ Biên tập Công TTĐT SXD (đăng tin);
- Lưu: VT, QLN&VLXD.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**