

Số: /TTr-SXD Đồng Tháp, ngày tháng năm 2024

TỜ TRÌNH

Dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân Tỉnh ban hành Quy định bồi thường, hỗ trợ thiệt hại về nhà, công trình, mồ mã được xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp

Kính gửi: Ủy ban nhân dân Tỉnh

Thực hiện quy định của 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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29/6/2024;

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; Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25/5/2024 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 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ.

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;

Căn cứ Công văn số 407/UBND-ĐTQH ngày 04/11/2024 của UBND Tỉnh về việc thống nhất chủ trương cho xây dựng dự thảo Quyết định ban hành quy định bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng, mồ mã khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

Sở Xây dựng kính trình UBND Tỉnh dự thảo Quyết định của UBND Tỉnh ban hành Quy định bồi thường, hỗ trợ thiệt hại về nhà, công trình, mồ mã được xây dựng gắn liền với đất khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp, cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở pháp lý

Theo nội dung Công văn số 2022/VPUBND-KT ngày 16/8/2024, UBND Tỉnh giao Sở Xây dựng tham mưu xây dựng dự thảo Quyết định của UBND Tỉnh quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại về nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất, bồi thường hỗ trợ do phải di dời mồ mả theo quy định tại Nghị định số 88/2024/NĐ-CP, cụ thể như sau:

a) Tại điểm a và điểm d khoản 1 Điều 14 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP quy định:

“a)... Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định việc bồi thường đối với nhà, công trình xây dựng khác quy định tại điểm b khoản 2 Điều 102 của Luật Đất đai, nhưng mức bồi thường không quá 100% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại”

“d) Đối với nhà, công trình xây dựng không đủ tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật chuyên ngành 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.”

b) Tại khoản 2 Điều 15 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP quy định:

“2. ... Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức bồi thường, hỗ trợ chi phí di dời mồ mả trong phạm vi đất thu hồi cho phù hợp với tập quán và thực tế tại địa phương”

c) Tại Điều 16 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP quy định:

“Mức bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa nhà ở cho người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định”.

d) Tại khoản 2 Điều 21 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP quy định:

“Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định các trường hợp, biện pháp, mức hỗ trợ tháo dỡ, phá dỡ, di dời phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn theo pháp luật về xây dựng mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn”

2. Cơ sở thực tiễn

Trên cơ sở quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 88/2024/NĐ-CP, một số cơ quan đã tham mưu UBND Tỉnh các quy định sau:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường đã xây dựng, trình và UBND Tỉnh đã ban hành Quyết định 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, trình và UBND Tỉnh đã ban hành Quyết định 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 thực hiện đúng quy định của pháp luật về đất đai, về ban hành văn bản quy phạm pháp luật và nhất là để các quy định của UBND Tỉnh được ban hành, áp dụng đồng bộ, Sở xây dựng tham mưu xây dựng dự thảo Quyết định của UBND Tỉnh ban hành Quy định bồi thường, hỗ trợ thiệt hại về nhà, công trình xây dựng, mồ mả khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp là cần thiết, có cơ sở pháp lý và thực tiễn.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

1. Mục đích ban hành 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, hỗ trợ thiệt hại về nhà, công trình, mồ mả được xây dựng gắn liền với đất khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp;

b) Để có cơ sở tính bồi thường, hỗ trợ thiệt hại về nhà, công trình, mồ mả được xây dựng gắn liền với đất khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo Quyết định

Thực hiện đúng trách nhiệm, thẩm quyền của Cơ quan Nhà nước ở địa phương trong việc xây dựng và ban hành, sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế văn bản quy phạm pháp luật không còn phù hợp; quá trình xây dựng dự thảo dựa trên cơ sở nguồn lực của địa phương, quy định của pháp luật hiện hành và được thực hiện đúng nguyên tắc, thẩm quyền, hình thức, trình tự, thủ tục xây dựng và ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Ủy ban nhân dân Tỉnh.

III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết khoản 1 Điều 14, khoản 2 Điều 15, Điều 16, khoản 2 Điều 21 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP và một số quy định cụ thể khác về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Tỉnh.

2. Đối tượng áp dụng

a) Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai và công chức làm công tác địa chính ở cấp xã; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

b) Người có đất thu hồi và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thu hồi.

c) Các đối tượng khác có liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

- Thực hiện xây dựng dự thảo Quyết định: Từ ngày 15/9/2024 đến ngày 30/9/2024;

- Lấy ý kiến góp ý dự thảo văn bản của các Phòng và Đơn vị thuộc Sở Xây dựng: Từ ngày 02/10/2024 đến ngày 10/10/2024;

- Tổng hợp ý kiến góp ý của các Phòng và Đơn vị thuộc Sở Xây dựng: Từ ngày 10/10/2024 đến ngày 14/10/2024;

- Hoàn chỉnh dự thảo Quyết định và dự thảo Tờ trình: Từ ngày 14/10/2024 đến ngày 18/10/2024;

- Lấy ý kiến các Sở, ban, ngành Tỉnh và UBND các huyện, thành phố: Từ ngày 18/10/2024 đến ngày 31/10/2024 theo Công văn số 2943/SXD-KT&VLXD ngày 18/10/2024;

- Tổng hợp tiếp thu và giải trình ý kiến góp ý của các Sở, ban, ngành Tỉnh và UBND các huyện, thành phố: Từ ngày 01/11/2024 đến ngày 08/11/2024. Riêng ý kiến góp ý trên Cổng thông tin điện tử Tỉnh được tổng hợp từ ngày 18/10/2024 đến ngày 18/11/2024 (có Bảng tổng hợp giải trình đính kèm).

- Trình Sở Tư pháp thẩm định: tại Công văn số 3210/SXD-KT&VLXD ngày 08/11/2024 của Sở Xây dựng;

- Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp: Báo cáo số 2264/BC-STP ngày 15/11/2024;

- Tiếp thu và giải trình ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp: Sở Xây dựng đã tiếp thu và hoàn chỉnh lại dự thảo Quyết định theo ý kiến góp ý của Hội đồng tư vấn thẩm định tại cuộc họp;

- Đến nay, Sở Xây dựng đã hoàn chỉnh dự thảo Quyết định và dự thảo Quy định để làm cơ sở trình UBND Tỉnh xem xét, quyết định.

V. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CỦA DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

1. Tên gọi của dự thảo Quyết định:

“QUYẾT ĐỊNH

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

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

3. Bộ 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, HỖ TRỢ THIẾT HẠI VỀ NHÀ, CÔNG TRÌNH, MÔ MẢ 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 mả

- 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 mả quy định tại Quyết định số 27/2014/QĐ-UBND ngày 27/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Tháp. Bên cạnh đó, còn tham khảo quy định bồi thường về nhà, công trình xây dựng, mô mả 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 khoản 2 Điều 3 của dự thảo Quy định:

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

2. 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.”

* Cơ sở đề xuất tính bằng 30% giá trị bồi thường, cụ thể như sau:

- 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 của ngôi nhà là **20%**. Tuy nhiên, theo phản ánh của người bị thiệt hại, của đơn vị thực hiện nhiệm vụ bồi thường thì tỷ lệ bồi thường này thực tế không đủ chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại của ngôi nhà.

- 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 số liệu do Sở Tài nguyên và môi trường Đồng Tháp đề xuất năm 2023 (*để xuất 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 4 Điều 3 của dự thảo Quy định:

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

4. 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.”

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.

Trên đây là nội dung Tờ trình của Sở Xây dựng về việc trình dự thảo Quyết định của UBND Tỉnh ban hành Quy định bồi thường, hỗ trợ thiệt hại về nhà, công trình, mồ mả được xây dựng gắn liền với đất khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp, Sở Xây dựng kính trình Ủy ban nhân dân Tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tư pháp (*để biết*);
- GĐ, các PGĐ Sở;
- Lưu: VT, KT&VLXD.dnn.

GIÁM ĐỐC

Trần Ngô Minh Tuấn