

Số: 844 /SXD-GD

Hà Nam, ngày 15 tháng 8 năm 2014

V/v giải trình nội dung góp ý Đơn giá bồi thường
nhà, vật kiến trúc và di chuyển mó mả khi
Nhà nước thu hồi đất năm 2014

Kính gửi:

- Uỷ ban nhân dân tỉnh Hà Nam;
- Sở Tư pháp.

Ngày 29 tháng 7 năm 2014, Sở Xây dựng có Văn bản số 793/SXD-GD gửi các Sở có liên quan, UBND các huyện và thành phố Phủ Lý tham gia đóng góp ý kiến vào dự thảo Đơn giá bồi thường nhà, vật kiến trúc và di chuyển mó mả khi Nhà nước thu hồi đất năm 2014.

Sở Xây dựng đã nhận được Văn bản tham gia ý kiến của: Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại Văn bản số 279/SNN-XDCT ngày 01/8/2014; UBND huyện Kim Bảng tại Văn bản số 348/CV-UBND ngày 01/8/2014; Sở Giao thông Vận tải tại Văn bản số 1931/SGTGT-KHTC ngày 04/8/2014; UBND huyện Thanh Liêm tại Văn bản số 289/UBND ngày 04/8/2014; UBND thành phố Phủ Lý tại Văn bản số 553/UBND-QLĐT ngày 07/8/2014; UBND huyện Lý Nhân tại Văn bản số 594/UBND-CT ngày 05/8/2014; Sở Tài chính tại Văn bản số 978/STC-GCS ngày 08/8/2014; Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 572/STN&MT-GD&ĐGD ngày 11/8/2014; UBND huyện Bình Lục tại Văn bản số 350/UBND-CT ngày 15/8/2014; Sở Tư pháp tại Văn bản số 61/STP-XD&TDTHPL ngày 15/8/2014.

Sau khi tổng hợp ý kiến các Sở, UBND các huyện và thành phố Phủ Lý. Sở Xây dựng tổng hợp, giải trình một số nội dung như sau:

1. Các Sở, huyện nhất trí với dự thảo:

Sở Tài chính, UBND huyện Lý Nhân nhất trí với dự thảo và không có ý kiến góp ý thêm.

2. Các Sở, huyện cơ bản đồng ý với dự thảo nhưng có một số kiến nghị sửa đổi một số nội dung của dự thảo:

2.1. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn:

Tại Bảng 6 Đơn giá bồi thường di chuyển mó mả “quy định về thời gian chôn cất dưới 36 tháng và trên 36 tháng chưa cát táng”: Giữ nguyên theo dự thảo để cho thống nhất và dễ áp dụng.

2.2. UBND huyện Kim Bảng:

- Bổ sung “thành bể xây đá” trong Bảng 5, điểm 13: *Thống nhất bổ sung theo góp ý*.

- Tại ý 1, ý 2 của Văn bản góp ý: Không bồ sung vì với nhà, công trình có điều kiện xây dựng, kết cấu kỹ thuật cao hơn so với quy định thì đã được tính cộng thêm $5\div 15\%$ so với mức giá chuẩn.

- Bồ sung “đơn giá lăng mộ đá, lăng mộ kết cấu bằng BTCT”: Không bồ sung vào trong Bảng đơn giá, vì những mộ này có tính chất đặc thù.

- Bồ sung “đơn giá đất vượt lấp tại chỗ bằng thủ công, bằng máy”: Không bồ sung, vì khi triển khai thực hiện đơn vị giải phóng mặt bằng phối hợp cùng phòng chuyên môn xác nhận và tính toán tại từng thời điểm cụ thể.

2.3. Sở Giao thông vận tải:

- Tại điểm a, khoản 2, mục I, phần II “Phần kinh phí được Ban giải phóng mặt bằng giữ lại $10\div 20\%$, sau khi chủ hộ đã thực hiện đúng mới trả tiếp”: *Thống nhất chỉnh sửa theo góp ý*.

- Tại ý 3, khoản 3, mục I, phần II. Đề nghị quy định thêm đối với trường hợp “không được thông báo không được phép xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”: Không cần quy định thêm vì đây là trách nhiệm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (theo Điều 67 và 69 của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013).

- Tại ý 3 của Văn bản góp ý: Thống nhất sửa thành “Đối với nhà, vật kiến trúc phải tháo dỡ trong phạm vi dự án (đề án) được phê duyệt...”.

- Tại ý 4 của Văn bản góp ý: Giữ nguyên câu chữ như trong soạn thảo đã quy định. Vì khi thực hiện công tác giải phóng mặt bằng xác định chủ thể của công trình là Chủ đầu tư, không phải quy định cụ thể như đề nghị.

2.4. UBND huyện Thanh Liêm:

- Tại khoản 10, mục I, phần II “Chỉ áp dụng theo điểm 1.2, khoản 1, mục I, phần II”: *Thống nhất chỉnh sửa theo góp ý*.

- Phụ lục III phân cấp nhà bồ sung “tường xây gạch chỉ đặc bằng vữa tam hợp hay vữa xi măng”: Không bồ sung, vì không phù hợp thực tế.

2.5. UBND thành phố Phủ Lý:

- Bồ sung “đơn giá bia mộ” trong phần di chuyển mồ mả: *Thống nhất bồ sung theo góp ý*.

- Tại ý 1, ý 2 của Văn bản góp ý: Giữ nguyên theo dự thảo để cho thống nhất và dễ áp dụng.

- Một số nội dung góp ý khác: *Đã điều chỉnh trong Đơn giá mới*.

2.6. Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Về bồ cục dự thảo “quy định theo từng chương, điều, khoản”: Giữ nguyên như cũ; vì đây là Đơn giá để áp dụng chứ không phải là Quy định.

- Về tiêu đề dự thảo “Quy định bồi thường, hỗ trợ nhà, vật kiến trúc, công trình xây dựng khác trên đất, di chuyển mồ mả và đơn giá bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất”: Giữ nguyên như cũ, vì ban hành Đơn giá có kèm theo các quy định hướng dẫn áp dụng.

- Một số nội dung góp ý khác: *Đã điều chỉnh trong Đơn giá mới*.

2.7. Sở Tư pháp:

- Tại điểm 1.1 và 1.2 khoản 1, mục I, phần II đưa thêm khoản “+(-) một khoản tiền bằng tỷ lệ % trên giá trị xây dựng mới (hoặc giá trị hiện có) của nhà và vật kiến trúc (nếu có)": Giữ nguyên theo dự thảo, vì không phải nhà nào cũng có kiến trúc, kết cấu như nhau nên phải +(-) một khoản đó để các công trình có mức giá phù hợp.

- Tại khoản 8 mục I, phần II bỏ đoạn “Đối với việc di chuyển...Nghị định 47/2014/NĐ-CP": *Thông nhất chỉnh sửa theo góp ý*.

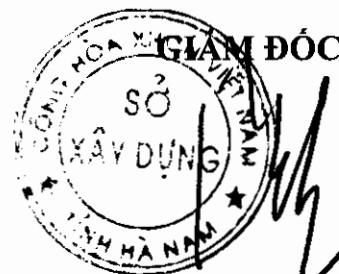
- Bỏ khoản 17, mục I, phần II: *Thông nhất chỉnh sửa theo góp ý*.

- Một số đề nghị khác: Giữ nguyên theo dự thảo; vì đây là các trường hợp thường gặp trong quá trình tổ chức thực hiện và đã được áp dụng thống nhất nhiều năm trên địa bàn tỉnh. Do đó, Đơn giá nên có những quy định, hướng dẫn cụ thể để các tổ chức, cá nhân dễ áp dụng.

Sở Xây dựng trân trọng báo cáo./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, GĐ.



Phạm Mạnh Hùng



**ĐƠN GIÁ BỘI THƯỜNG NHÀ, VẬT KIẾN TRÚC VÀ
DI CHUYỂN MỒ MÁ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT**
(Ban hành kèm theo Quyết định số /2014/QĐ-UBND
ngày tháng 8 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

**Phần I
QUY ĐỊNH CHUNG**

I. CƠ SỞ TÍNH TOÁN

Căn cứ TCVN 2748-1991: Phân cấp công trình xây dựng-Nguyên tắc chung;

Căn cứ Phụ lục 01 (Phân cấp các loại công trình xây dựng) - Thông tư số 10/2013/TT-BXD ngày 25/7/2013 Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng công trình xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2010/TT-BXD ngày 26 năm 5 năm 2010 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;

II. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

1. Độ cao nhà:

- Đối với nhà mái chảy không có tràn là từ mặt nền nhà đến mặt trên của quá giang, đối với nhà có tràn là từ nền nhà đến mặt trên của trần nhà, đối với nhà bán mái là từ nền nhà đến đỉnh cột quân hoặc đỉnh tường biên.

- Đối với nhà mái bằng là từ mặt nền nhà đến mặt trên tấm sàn mái.

- Độ cao của nhà là tính cho mỗi tầng (tính từ nền nhà đến mặt trên tấm sàn).

2. Vật kiến trúc:

Vật kiến trúc bao gồm giếng khoan, giếng đào, sân, cầu thang, gác xép, tường rào, bể chứa nước, cổng, ô văng cửa ...

3. Diện tích sàn của 1 tầng:

- Đối với nhà mái bằng: Là diện tích mặt bằng xây dựng của tầng đó, gồm cả tường xây (hoặc phần tường chung thuộc về công trình) và diện tích mặt bằng của lô gia, ban công, sê nô, hành lang, hộp kỹ thuật, ống khói, trừ diện tích ô trống cầu thang chiếm chỗ.

- Đối với nhà tạm và nhà cấp IV: Là diện tích hình chiếu bằng của mái trên mặt bằng xây dựng gọi là diện tích xây dựng (giới hạn chiều rộng nhô ra của mái trước, mái sau so với mặt ngoài cột hiên và tường hậu tối đa là 0,2m).

III. PHẠM VI ÁP DỤNG

1. Giá bồi thường nhà, công trình, vật kiến trúc, mồ mả này được quy định trọn gói là giá trị thực của tài sản không kèm theo các hệ số, các phụ

phi, các chính sách hỗ trợ nào khác. Mức giá này áp dụng cho việc bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

2. Đối tượng bồi thường:

Tổ chức trong nước, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là chủ sở hữu tài sản hợp pháp gắn liền với đất bị thiệt hại về tài sản khi Nhà nước thu hồi đất.

3. Nguyên tắc bồi thường tài sản:

Theo Điều 88 của Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013.

4. Nhà, vật kiến trúc gắn liền với đất khi thu hồi không được bồi thường:

- Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp thu hồi đất quy định tại các điểm a, b, d, đ, e, i khoản 1 Điều 64 và điểm b, d khoản 1 Điều 65 của Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013.

- Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập từ sau khi có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 75 của Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013, mà khi xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo không được phép xây dựng. Người có công trình xây dựng trái phép đó buộc phải tự tháo dỡ hoặc phải tự chịu chi phí phá dỡ trong trường hợp cơ quan có thẩm quyền thực hiện phá dỡ.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình xây dựng khác không còn sử dụng.

Phần II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

I. QUY ĐỊNH VÀ HƯỚNG DẪN ÁP DỤNG TÍNH TOÁN BỒI THƯỜNG NHÀ, CÔNG TRÌNH, VẬT KIẾN TRÚC, MỒ MẢ

1. Đối với nhà, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất:

1.1. Đối với nhà ở, vật kiến trúc (VKT), công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi Nhà nước thu hồi đất:

- Trường hợp phải tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương.

Mức bồi thường = Giá trị xây mới của nhà
nhà, VKT và vật kiến trúc

+(-) Một khoản tiền bằng tỷ lệ
% trên giá trị xây mới của nhà
và vật kiến trúc (*nếu có*).

- Trường hợp phần còn lại của nhà ở, công trình vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì bồi thường theo thiệt hại thực tế.

1.2. Đối với nhà, vật kiến trúc xây dựng khác với quy định tại điểm 1.1, khoản 1, mục I, phần này:

Mức bồi thường = Giá trị hiện có của nhà
nhà, VKT và vật kiến trúc

+(-) Một khoản tiền bằng tỷ lệ
% trên giá trị hiện có của nhà
và vật kiến trúc (*nếu có*).

Ghi chú:

a) Giá trị xây mới của nhà và vật kiến trúc = Diện tích xây dựng (sàn) x (nhân) Đơn giá xây dựng mới x (nhân) Hệ số bồi thường theo khu vực quy định tại Phụ lục II (áp dụng cho điểm 1.1, khoản 1, mục I, phần này).

b) Giá trị hiện có của nhà và vật kiến trúc = Diện tích xây dựng (sàn) x (nhân) Đơn giá xây dựng mới x (nhân) Tỷ lệ % chất lượng còn lại của nhà và vật kiến trúc bằng Hệ số tính bồi thường quy định tại Phụ lục I x (nhân) Hệ số bồi thường theo khu vực quy định tại Phụ lục II (áp dụng cho điểm 1.2, khoản 1, mục I, phần này).

c) Khoản cộng, trừ bằng tỷ lệ % trên giá trị xây mới hoặc hiện có của nhà, vật kiến trúc là khoản tăng giảm khi áp dụng khung giá nhà và vật kiến trúc có 1 số điểm khác loại nhà đã nêu trong khung giá định áp dụng. Mức tăng, giảm giá từ 5÷20%.

d) Trong quá trình tính toán bồi thường những công trình có kết cấu mỹ thuật, kỹ thuật cao hơn so với quy định trong bảng giá thì được cộng từ 5÷15% so với mức giá chuẩn.

đ) Tỷ lệ % chất lượng còn lại của nhà, vật kiến trúc là mức tối đa không lớn hơn 100% giá trị xây mới của nhà, vật kiến trúc có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, vật kiến trúc bị thiệt hại (áp dụng cho điểm 1.2, khoản 1, mục I, phần này).

e) Trường hợp đối với nhà, công trình không còn sử dụng được thì chỉ được tính bồi thường vật kiến trúc x (nhân) tỷ lệ % chất lượng còn lại.

1.3. Đối với công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật:

Mức bồi thường bằng giá trị xây mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương. Trường hợp công trình không còn sử dụng thì không được bồi thường.

2. Đối với nhà, công trình bị phá dỡ một phần:

a) Trường hợp phá dỡ 1 phần (dọc nhà hoặc ngang nhà, công trình):

- Nếu phần còn lại không còn sử dụng được thì được bồi thường 100% giá trị nhà, công trình.

- Nếu phần nhà (hoặc ô gian) còn lại vẫn tồn tại và sử dụng được thì được bồi thường 100% phần nhà (hoặc ô gian) bị phá dỡ và cộng thêm 30% giá trị diện tích còn lại để chi phí sửa chữa, hoàn thiện công trình.

Diện tích công trình phải phá dỡ được tính như sau: Nếu vào 1 phần gian thì tính hết cả gian, vào 1 phần hiên tính hết cả hiên. Phải lưu ý đến việc tháo dỡ không làm ảnh hưởng chất lượng công trình của gian bên cạnh (bước gian nhà cấp 4 là khoảng cách giữa 2 vỉ kèo, bước gian nhà mái bằng là khoảng cách giữa 2 dầm, cột chịu lực).

- Trường hợp phá dỡ dọc nhà vào toàn bộ kết cấu chịu lực chính của công trình (công trình không còn khả năng chịu lực) thì được bồi thường 100% diện tích xây dựng của nhà, công trình.

Việc chi trả kinh phí bồi thường cho các hộ bị ảnh hưởng trên được thực hiện như sau: Chủ hộ phải cam kết thực hiện tháo dỡ di chuyển theo phương án và tiến độ được duyệt và phải đảm bảo an toàn trong thi công. Phần kinh phí được Ban giải phóng mặt bằng giữ lại 20%, sau khi chủ hộ đã thực hiện đúng mới trả tiếp.

b) Trường hợp đối với nhà sau khi phá dỡ <50% diện tích mà công trình phụ, cầu thang ở phía trước thì ngoài việc bồi thường, hỗ trợ theo mục a còn được hỗ trợ 80% giá trị bồi thường các công trình phụ, cầu thang bị ảnh hưởng để sắp xếp lại mặt bằng công trình.

c) Hỗ trợ xắp xếp lại đối với trường hợp nhà chính phải tháo dỡ hết khi đó công trình phụ nằm ở phía trước: Không tính bồi thường mà chỉ hỗ trợ để sắp xếp lại cho phù hợp với quy hoạch diện tích còn lại của hộ gia đình. Mức hỗ trợ bằng 80% mức bồi thường công trình phụ bị ảnh hưởng.

3. Đối với nhà ở, công trình thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ, hoặc trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không:

- Nhà ở, công trình xây dựng khác và các tài sản khác gắn liền với đất nằm trong phạm vi hành lang an toàn bị thiệt hại do phải giải tỏa thì được bồi thường 100% giá trị nhà, công trình (áp dụng theo điểm 1.1, hoặc 1.2, khoản 1, mục I, phần này).

- Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân xây dựng trên đất có đủ điều kiện bồi thường mà không phải di dời và thỏa mãn các điều kiện theo quy định tại Điều 18, Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 Quy định chi tiết thi hành Luật điện lực về an toàn điện, thì được hỗ trợ một lần bằng 70% mức bồi thường giá trị phần nhà ở, công trình trên diện tích nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không (áp dụng theo điểm 1.1, khoản 1, mục I, phần này).

4. Nhà, vật kiến trúc không được phép xây dựng thì tuỳ theo mức độ, tính chất hợp pháp của đất, nhà vật kiến trúc được bồi thường hoặc hỗ trợ theo quy định sau:

- Xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 trên đất đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 75 của Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 được bồi thường 100% giá trị.

- Xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 trên đất không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 75 của Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013, tại thời điểm xây dựng chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hoặc xây dựng phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không vi phạm hành lang bảo vệ công trình đã cấm mốc nhưng được UBND xã xác nhận không có văn bản xử lý, ngăn chặn của cấp có thẩm quyền. Mức hỗ trợ bằng 60% mức bồi thường.

- Xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 trên đất không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 75 của Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013, tại thời điểm xây dựng vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, vi phạm hành lang bảo vệ công trình đã cấm mốc nhưng được UBND xã xác nhận không có văn bản xử lý, ngăn chặn của cấp có thẩm quyền. Mức hỗ trợ bằng 40% mức bồi thường.

5. Bồi thường, hỗ trợ nhà, vật kiến trúc xây dựng trên đất vườn, đất ao hợp pháp trong cùng thửa đất có nhà ở:

- Đối với đất vườn, đất ao được công nhận là đất ở theo quy định của Luật Đất đai, mức bồi thường 100% giá trị.

- Đối với đất vườn, đất ao không được công nhận là đất ở theo quy định của Luật Đất đai, mức hỗ trợ 50% mức bồi thường.

6. Bồi thường nhà, vật kiến trúc đối với các hộ đa canh:

Các hộ thực hiện đa canh trên diện tích đất nông nghiệp được giao, hoặc thuê của xã được thực hiện bồi thường theo nội dung điểm 1.2, khoản 1, mục I, phần này. Căn cứ Đề án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, hợp đồng kinh tế giữa hai bên là cơ sở để xác định phạm vi nhà, vật kiến trúc bị ảnh hưởng khi thu hồi đất:

- Đối với nhà, vật kiến trúc phải tháo dỡ trong phạm vi dự án (đề án) được phê duyệt, bồi thường 100% giá trị.

- Đối với nhà, vật kiến trúc phải tháo dỡ ngoài phạm vi quy định của dự án (đề án) được cấp có thẩm quyền phê duyệt, không có trong hợp đồng kinh tế giữa hai bên thì chủ hộ phải tự tháo dỡ hoặc phải tự chịu chi phí phá dỡ trong trường hợp cơ quan có thẩm quyền phá dỡ.

7. Bồi thường nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước:

Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước (nhà thuê hoặc nhà do tổ chức tự quản) nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ, thì người đang thuê nhà không được bồi thường đối với diện tích nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và diện tích coi như trái phép, nhưng được bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp; mức bồi thường áp dụng theo điểm 1.1 hoặc điểm 1.2, khoản 1, mục I, phần này (tuỳ theo tính chất sử dụng).

8. Bồi thường di chuyển đồ mồ mả:

Người có mồ mả phải di chuyển được bố trí đất và được bồi thường chi phí về đào, bốc, di chuyển, xây dựng mới và các chi phí hợp lý khác có liên quan trực tiếp. Riêng đối với các ngôi mộ tổ, mộ Thành Hoàng Làng ngoài đơn giá bồi thường mồ mả theo quy định tại Đơn giá này, còn được bồi thường các khối lượng kiến trúc theo mức độ kỹ, mỹ thuật tương ứng.

9. Bồi thường đối với công trình văn hóa, di tích lịch sử, nhà thờ, đình, chùa, am, miếu:

Khảo sát đo vẽ hiện trạng, thiết kế và lập dự toán kinh phí xây dựng mới công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với công trình bị thiệt hại. Sau đó việc tính toán bồi thường thực hiện theo các trình tự đã quy định.

10. Bồi thường đối với tài sản, vật kiến trúc xây dựng theo chuyên ngành (hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất, lò bột nhẹ...) được thực hiện như sau:

- Giá trị hiện có của công trình được tính theo giá xây dựng mới tại thời điểm bồi thường có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với công trình bị phá dỡ di chuyển, giá xây dựng mới là mức giá chuẩn do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

- Hồ sơ thiết kế kỹ thuật và dự toán đối với các công trình xây dựng chuyên ngành: Chủ đầu tư cùng với Hội đồng giải phóng mặt bằng khảo sát, lập dự toán thẩm định, phê duyệt. Trường hợp cần thiết thì được phép thuê các tổ chức tư vấn, cá nhân có đủ năng lực và tư cách pháp nhân khảo sát thiết kế theo hiện trạng, lập dự toán, thẩm tra làm cơ sở cho việc phê duyệt (tại thời điểm bồi thường). Sau đó việc bồi thường thực hiện theo các trình tự đã quy định (theo điểm 1.2, khoản 1, mục I, phần này).

- Riêng đối với hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất có thể tháo dỡ di chuyển được thì chỉ được bồi thường các chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt. Trường hợp không có vị trí di chuyển để lắp đặt đến nơi mới (không có mặt bằng sản xuất, mất nguồn cung cấp nguyên vật liệu do bị ảnh hưởng giải phóng mặt bằng) thì được bồi thường theo giá dự toán được duyệt x (nhân) tỷ lệ % chất lượng còn lại - (trừ) giá trị thu hồi.

11. Trường hợp mốc giải phóng mặt bằng chiếm dụng vào nhà, vật kiến trúc ≤1m:

Có thể vận dụng cho phép để lại không phải bồi thường sau khi có ý kiến chấp thuận của các cấp có thẩm quyền.

12. Đối với nhà có kích thước móng thực tế lớn hơn móng định hình của loại nhà tương ứng, thì được bổ sung thêm kinh phí bồi thường vật kiến trúc tăng lên. Kích thước móng định hình được quy định như sau:

- Đối với nhà tạm: Chiều rộng đáy móng B = 0,33m; chiều rộng đỉnh móng B = 0,22m; chiều cao móng H = 0,7m.

- Đối với nhà cấp IV: Chiều rộng đáy móng B = 0,8m; chiều rộng đỉnh móng B = 0,33m; chiều cao móng H = 1,2m.

- Đối với nhà cấp II và III: Chiều rộng đáy móng B = 1,2m; chiều rộng đỉnh móng B = 0,33m; chiều cao móng H = 1,5m.

- Đối với móng nhà có chiều cao móng > 1,5m. Ngoài việc áp dụng đơn giá bồi thường theo quy định; bổ sung đơn giá tính cho 1m dài móng có chiều sâu móng nhà tính từ cốt 0,00 (cốt nền tầng 1 không có tầng hầm) trở xuống như sau:

- + Móng có chiều sâu - 2m: 375.000,0 đồng/md.
- + Móng có chiều sâu - 2,5m: 860.000,0 đồng/md.
- + Móng có chiều sâu - 3m: 1.455.000,0 đồng/md.
- + Móng có chiều sâu - 3,5m: 2.160.000,0 đồng/md.
- + Móng có chiều sâu - 4m: 2.965.000,0 đồng/md.
- + Móng có chiều sâu - 4,5m: 3.885.000,0 đồng/md.
- + Móng có chiều sâu - 5m: 4.910.000,0 đồng/md.

Nếu chiều sâu móng nằm trong khoảng cận trên và cận dưới thì dùng phương pháp nội suy để xác định.

Công thức tính nội suy:

$$K_i = K_b - \frac{(K_b - K_a) \times (G_i - G_b)}{G_a - G_b}$$

Trong đó:

- + K_i : Giá trị tương ứng với hạng mục cần tính;
- + K_a : Giá trị tương ứng với hạng mục cận trên;
- + K_b : Giá trị tương ứng với hạng mục cận dưới;
- + G_i : Giá trị tổng mức của hạng mục cần tính;
- + G_a : Giá trị tổng mức của hạng mục cận trên;
- + G_b : Giá trị tổng mức của hạng mục cận dưới.

13. Các công trình xây dựng do yêu cầu kỹ thuật phải đóng cọc BTCT, cọc cát, các hoạt động máy móc thiết bị có độ rung động lớn...giữa vùng dân cư, sau khi thực hiện đúng quy trình kỹ thuật mà làm nứt, nát, hư hỏng các công trình ngoài móng giải phóng mặt bằng thì giải quyết bồi thường hư hỏng theo trình tự sau:

- Căn cứ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng, Chủ đầu tư chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng xác định phạm vi ảnh hưởng do đóng cọc và hoạt động máy móc thiết bị gây ra.

- Chủ đầu tư phối hợp với Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng và hộ gia đình bị ảnh hưởng lập biên bản xác định hiện trạng các công trình của các hộ trong phạm vi ảnh hưởng trước khi thi công, để làm căn cứ xác định phần hư hỏng của công trình trong và sau quá trình thi công và lập dự toán sửa chữa theo định mức dự toán, đơn giá hiện hành. Chủ đầu tư tổ chức thực hiện thẩm định, phê duyệt và chi trả theo quy định như đối với đèn bù, hỗ trợ trong móng giải phóng mặt bằng. Thường xuyên theo dõi mức độ biến dạng của công trình đến khi công trình ổn định mới tiến hành sửa chữa.

- Ngoài việc bồi thường để sửa chữa còn được bồi thường do giảm tuổi thọ công trình. Mức bồi thường do giảm tuổi thọ công trình bằng hiệu của giá trị bồi thường theo chất lượng trước và sau khi thi công.

(Phương pháp tính toán theo Phụ lục số VI)

14. Đơn giá bồi thường nhà thông dụng được quy định tại khoản 2, mục II (Bảng 2), phần này được quy định như sau:

- Chiều cao $\leq 3,3$ m cho nhà có chiều cao từ $2,7m \div 3,3m$; Chiều cao $> 3,3m$ cho nhà có chiều cao trên $3,3m \div 3,9m$.

- Đối với nhà có chiều cao $< 2,7m$ hoặc $> 3,9m$ thì đơn giá được điều chỉnh giảm hoặc tăng 10% đơn giá tương ứng trong biểu.

- Đối với nhà có chiều cao $\leq 2,1m$ hoặc $\geq 4,5m$ thì đơn giá được điều chỉnh giảm hoặc tăng 15% đơn giá tương ứng trong biểu.

15. Đối với các công trình có thể tháo dỡ di chuyển đến chỗ mới lắp đặt (nhà khung kết cấu thép...):

Chỉ được bồi thường các chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt và thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt. Trường hợp không có vị trí di chuyển để lắp đặt đến nơi mới thì được bồi thường theo thông báo giá Liên Sở Tài chính-Xây dựng tại thời điểm lập x (nhân) tỷ lệ % chất lượng giá trị còn lại - (trừ) giá trị thu hồi (áp dụng cho cả 02 trường hợp theo điểm 1.1 và điểm 1.2 khoản 1, mục I, phần này).

16. Đối với nhà, công trình (thuộc đất hợp pháp) nằm bên trong mốc giải phóng mặt bằng nhưng sát mốc $\leq 1,0$ mét:

- Trường hợp nhà, công trình thấp hơn mặt đường, khi xây dựng công trình xong, đường cao ngang mái nhà hoặc không còn lối vào: Thực hiện hỗ trợ chi phí cải tạo lối vào nhà và xử lý thoát nước, mức hỗ trợ là 4.200.000 đồng/1hộ (bốn triệu hai trăm nghìn đồng).

- Trường hợp nhà, công trình có nền sân thấp hơn mặt đường từ $2,5 \div 5m$: Thực hiện hỗ trợ lối lên xuống dùng loại cầu thang thông dụng, bản thang bê tông cốt thép có trụ đỡ, chiều rộng bản thang 1,4m, bậc xây gạch, có lối dắt xe, lan can tay vịn xây gạch vỉa nghiêng kết hợp sườn bê tông cốt thép, trát láng vôi ve hoàn chỉnh. Đơn giá như sau:

- + Loại cầu thang cao 2,5m: 9.555.000,0 đồng.
- + Loại cầu thang cao 3m: 12.775.000,0 đồng.
- + Loại cầu thang cao 4m: 20.555.000,0 đồng.
- + Loại cầu thang cao 5m: 28.330.000,0 đồng.

(Đối với cầu thang có độ cao khác với các mức độ cao trên thì dùng phương pháp nội suy với 2 cao độ liền kề để xác định).

- Trường hợp nhà, công trình cao hơn mặt đường khi thực hiện dự án mà không có lối vào: Thực hiện hỗ trợ lối lên xuống xây gạch chiều rộng 1,2m có lối dắt xe, trát láng vôi ve hoàn chỉnh. Đơn giá như sau:

- + Loại bậc thang lên xuống cao 0,5m: 845.000,0 đồng.

+ Loại bậc thang lên xuống cao 1m: 2.410.000,0 đồng.

+ Loại bậc thang lên xuống cao 1,5m: 4.730.000,0 đồng.

(Đối với bậc thang lên xuống có độ cao khác với các mức độ cao trên thì dùng phương pháp nội suy với 2 cao độ liền kề để xác định).

17. Đối với nhà, vật kiến trúc, di chuyển mồ mả mà không có trong đơn giá hoặc đơn giá không sát với thực tế (cao hoặc thấp) hoặc đơn giá không phù hợp với quy mô của công trình cần phá dỡ thì Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng căn cứ vào đơn giá các hạng mục tương đương và điều kiện cụ thể để vận dụng đơn giá cho phù hợp. Trường hợp cần thiết tiến hành khảo sát đo vẽ hiện trạng, xác định khối lượng thực tế lập dự toán theo quy định hiện hành (hoặc thuê tư vấn, cá nhân có tư cách pháp nhân) để làm cơ sở xác định giá trị bồi thường.

II. ĐƠN GIÁ BỒI THƯỜNG NHÀ, VẬT KIẾN TRÚC, MỒ MÃ

1. Đơn giá bồi thường nhà tạm, nhà tranh tre:

Bảng 1

STT	KẾT CẤU NHÀ	ĐƠN VỊ TÍNH	CHIỀU CAO NHÀ	
			CHIỀU CAO ≤ 2,7 m	CHIỀU CAO > 2,7m
1	Cột, kèo, đòn tay tre, mái lợp rơm, rạ, lá mía, vách nứa	Đồng/m ² xây dựng	272.000	293.000
2	Cột, kèo, đòn tay tre, mái lợp rơm, rạ, lá mía, vách rơm đất	Đồng/m ² xây dựng	295.000	315.000
3	Cột, kèo, đòn tay tre, mái rơm, rạ, lá mía, vách Toóc-xi	Đồng/m ² xây dựng	320.000	340.000
4	Cột gỗ, kèo đòn tay tre, mái lợp rơm, rạ, lá mía, vách Toóc-xi	Đồng/m ² xây dựng	413.000	435.000
5	Kèo tre gỗ, mái lợp rơm, rạ, tường gạch xỉ xây nghiêng, không trát.	Đồng/m ² xây dựng	655.000	710.000
6	Kèo tre gỗ, mái lợp rơm, rạ, tường gạch xỉ xây nghiêng, trát 2 mặt.	Đồng/m ² xây dựng	917.000	970.000
7	Kèo tre gỗ, mái lợp rơm, rạ, tường gạch xỉ xây nằm, không trát.	Đồng/m ² xây dựng	743.000	820.000
8	Kèo tre gỗ, mái lợp rơm, rạ, tường gạch xỉ xây nằm, trát 2 mặt.	Đồng/m ² xây dựng	1.013.000	1.152.000
9	Kèo tre, gỗ, đòn tay tre, mái rơm, rạ, lá mía, tường xây gạch 110 bở trụ.	Đồng/m ² xây dựng	1.645.000	1.870.000
10	Kèo tre, gỗ, đòn tay tre, mái rơm, rạ, lá mía, tường xây đá 250.	Đồng/m ² xây dựng	1.385.000	1.575.000
11	Kèo tre, gỗ, đòn tay tre, mái rơm, rạ, lá mía, tường xây gạch 220.	Đồng/m ² xây dựng	2.040.000	2.365.000
12	Cột thép, xà gồ, vì kèo thép, mái lợp tôn, không có tường	Đồng/m ² xây dựng	280.000	

Ghi chú: Phân cấp nhà theo Phụ lục III.

Hướng dẫn áp dụng và điều chỉnh đơn giá tại Bảng 1 cho các trường hợp sau:

- Đối với nhà có kết cấu tương tự như số thứ tự từ 1 đến 11 mà có mái lợp Fibrôximăng thì được cộng thêm 32.000 đồng/m² xây dựng.
- Đối với nhà có kết cấu tương tự như số thứ tự từ 1 đến 11 mà có mái lợp ngói hoặc lá gòi thì được cộng thêm 65.000 đồng/m² xây dựng.
- Đối với nhà có kết cấu tương tự như số thứ tự từ 1 đến 4 mà có cột thép, kèo đòn tay tre, mái lợp Fibrôximăng thì được cộng thêm 45.000 đồng/m² xây dựng.
- Đối với nhà có kết cấu tương tự như số thứ tự từ 5 đến 11 mà có kèo thép, mái lợp tôn thì được cộng thêm 190.000 đồng/m² xây dựng.
- Chiều cao ≤2,7m tính cho nhà cao từ 2,1m đến 2,7m.
- Chiều cao >2,7m tính cho nhà cao trên 2,7m đến 3,3m.
- Nếu nhỏ hơn 2,1m hoặc cao >3,3m thì được điều chỉnh giảm (-) hoặc tăng (+) 10% đơn giá bồi thường tương ứng.
- Đối với nhà không có tường bao quanh hoặc tường bao thiếu (kể cả nhà bán mái) thì giá trị công trình được điều chỉnh giảm tương ứng như sau:

+ 1 m ² tường nứa:	29.500,0 đồng.
+ 1 m ² tường rơm đất:	53.000,0 đồng.
+ 1 m ² tường vách Toóc-xi:	54.000,0 đồng.
+ 1 m ² xây gạch xỉ nghiêng:	80.000,0 đồng.
+ 1 m ² xây gạch xỉ nằm:	115.000,0 đồng.
+ 1 m ² xây gạch 110:	215.000,0 đồng.
+ 1 m ² xây gạch 220:	375.000,0 đồng.

2. Đơn giá bồi thường nhà thông dụng:

Bảng 2

STT	KẾT CẤU NHÀ	ĐƠN VỊ TÍNH	CHIỀU CAO NHÀ	
			CHIỀU CAO ≤ 3,3 m	CHIỀU CAO > 3,3m
1	Nhà ở cấp IV, mái ngói 22 viên/m ² không có khu phụ trong nhà.	Đồng/m ² xây dựng	2.410.000	2.580.000
2	Nhà ở cấp IV, mái ngói 22 viên/m ² có khu phụ trong nhà.	Đồng/m ² xây dựng	2.685.000	2.860.000
3	Nhà ở cấp IV, cột, kèo, xà gồ, cầu phong, ly tô gỗ, mái ngói 22 viên/m ² không có khu phụ.	Đồng/m ² xây dựng	2.485.000	2.590.000
4	Nhà ở cấp IV, cột, kèo, xà gồ, cầu phong, ly tô gỗ, mái ngói 22 viên/m ² có khu phụ trong nhà.	Đồng/m ² xây dựng	2.775.000	2.880.000

STT	KẾT CẤU NHÀ	ĐƠN VỊ TÍNH	CHIỀU CAO NHÀ	
			CHIỀU CAO $\leq 3,3$ m	CHIỀU CAO $> 3,3$ m
5	Nhà ở 1 tầng mái bằng cấp II, cấp III không có khu phụ trong nhà.	Đồng/m ² sàn	3.067.000	3.242.000
6	Nhà ở 1 tầng mái bằng cấp II, cấp III có khu phụ trong nhà.	Đồng/m ² sàn	3.400.000	3.575.000
7	Nhà ở 2 tầng mái bằng cấp II, cấp III không có khu phụ trong nhà.	Đồng/m ² sàn	3.230.000	3.405.000
8	Nhà ở 2 tầng mái bằng cấp II, cấp III có khu phụ trong nhà.	Đồng/m ² sàn	3.570.000	3.745.000
9	Nhà ở 2 tầng cấp II, cấp III kết cấu khung chịu lực bằng bê tông cốt thép, tường bao xây gạch, sàn, mái bê tông cốt thép đổ tại chỗ.	Đồng/m ² sàn	4.795.000	4.945.000
10	Nhà ở 3 tầng cấp II kết cấu xây gạch, sàn panel, mái bằng.	Đồng/m ² sàn	4.705.000	4.865.000
11	Nhà ở 3 tầng cấp II kết cấu khung bê tông cốt thép, tường bao xây gạch, sàn, mái bê tông cốt thép đổ tại chỗ.	Đồng/m ² sàn	4.900.000	5.050.000
12	Nhà ở cấp I kết cấu khung bê tông cốt thép, tường bao xây gạch, sàn panel, mái bằng.	Đồng/m ² sàn	5.060.000	5.215.000

Ghi chú:

Phân cấp nhà theo Phụ lục III và chất lượng sử dụng của ngôi nhà ở theo Phụ lục IV.

Hướng dẫn áp dụng và điều chỉnh Đơn giá tại Bảng 2 cho các trường hợp sau:

- Số thứ tự 1 và 2: Nếu lợp rom, rạ, lá mía thì đơn giá giảm 65.000 đ/ồng/m² xây dựng; nếu lợp Fibrô- ximăng thì đơn giá giảm 32.000 đồng/m² xây dựng;

- Đối với nhà có khu phụ là bao gồm có khu phụ cho mỗi tầng, đã tính bể phốt và bể nước trên mái; riêng số thứ tự 2 và 4 không tính bể nước trên mái.

- Từ số thứ tự 8 đến 13 nhà có khu phụ.

- Đối với nhà có tầng không có khu phụ giảm trừ 340.000,0 đồng/m².

- Đối với nhà có tầng mái lợp ngói giảm trừ 495.000,0 đồng/m² so với mái bằng.

- Đối với nhà có tầng mái lợp tôn giảm trừ 480.000,0 đồng/m² so với mái bằng.

- Khối lượng kết cấu, vật kiến trúc trên mái như dàn leo, chòi thang, gác xép, bể nước được tính bổ sung vào giá trị bồi thường.

3. Đơn giá bồi thường công trình phục vụ giáo dục, công cộng:

Bảng 3

STT	LOẠI, ĐẶC ĐIỂM CÔNG TRÌNH	ĐƠN VỊ TÍNH	ĐƠN GIÁ
A	Nhà trè, mấu giáo		
1	Nhà khung tre, gỗ, mái lá mía, rơm rạ, vách Toóc-xi.	Đồng/m ² xây dựng	635.000
2	Nhà gạch, gỗ, mái lá mía hoặc rơm rạ	Đồng/m ² xây dựng	1.755.000
3	Nhà một tầng xây gạch mái ngói.	Đồng/m ² xây dựng	2.130.000
4	Nhà một tầng xây gạch mái bằng	Đồng/m ² sàn	2.855.000
B	Trường học		
1	Nhà xây gạch một tầng mái ngói	Đồng/m ² xây dựng	2.185.000
2	Nhà xây gạch một tầng mái bằng	Đồng/m ² sàn	2.900.000
3	Nhà xây gạch hai tầng mái bằng	Đồng/m ² sàn	3.360.000
4	Nhà xây gạch kết hợp khung hai tầng	Đồng/m ² sàn	3.740.000
C	Nhà xí tắm công cộng, gia đình.		
1	Nhà xí tiêu thường, xây gạch, mái ngói	Đồng/m ² xây dựng	1.200.000
2	Nhà xí tiêu thường, xây gạch, mái bằng	Đồng/m ² sàn	1.625.000
3	Nhà xí tự hoại xây gạch mái ngói.	Đồng/m ² xây dựng	1.910.000
4	Nhà xí tự hoại xây gạch mái bằng.	Đồng/m ² sàn	2.290.000
5	Nhà tắm xây gạch mái ngói hay Fibrô-ximăng.	Đồng/m ² xây dựng	1.025.000
6	Nhà tắm mái bằng bê tông cốt thép.	Đồng/m ² sàn	1.375.000
D	Nhà Y tế		
1	Nhà 1 tầng cấp IV mái ngói.	Đồng/m ² xây dựng	2.185.000
2	Nhà 1 tầng xây gạch mái bằng	Đồng/m ² sàn	2.905.000

4. Đơn giá bồi thường công trình nhà khung kết cấu thép, nhà kho thông dụng:

Bảng 4

STT	ĐẶC ĐIỂM CÔNG TRÌNH	ĐƠN VỊ TÍNH	ĐƠN GIÁ
1	Nhà khung: Cột, vì kèo và xà gồ thép hình khâu độ ≤12m, mái lợp tôn, tường xây gạch chỉ, nền đổ bê tông, chiều cao >6m.	Đồng/m ² xây dựng	2.900.000
2	Nhà khung: Cột, vì kèo và xà gồ thép hình khâu độ ≤15m, mái lợp tôn, tường xây gạch chỉ, nền đổ bê tông, chiều cao >6m.	Đồng/m ² xây dựng	3.960.000
3	Nhà khung: Cột, vì kèo và xà gồ thép hình khâu độ ≤18m, mái lợp tôn, tường xây gạch chỉ, nền đổ bê tông, chiều cao >6m.	Đồng/m ² xây dựng	4.575.000
4	Nhà 1 tầng, khâu độ 12m, cao = 6m: - Tường gạch thu hồi mái ngói hoặc tôn	Đồng/m ² xây dựng	1.685.000

STT	ĐẶC ĐIỂM CÔNG TRÌNH	ĐƠN VỊ TÍNH	ĐƠN GIÁ
	- Tường gạch bô trù, kèo gỗ mái tôn	Đồng/m ² xây dựng	1.790.000
	- Tường gạch bô trù, kèo thép mái tôn	Đồng/m ² xây dựng	1.950.000
	- Tường gạch, cột bê tông cốt thép hoặc thép, kèo thép, mái tôn	Đồng/m ² xây dựng	2.455.000

Ghi chú:

Với loại nhà khác với quy mô tại Bảng 4 thì áp dụng theo khoản 18, mục I, phần này.

5. Đơn giá bồi thường vật kiến trúc:

Bảng 5

STT	VẬT KIẾN TRÚC	ĐƠN VỊ TÍNH	ĐƠN GIÁ
1	Gác xếp bê tông cốt thép		
1.1	Nền lát gạch liên doanh, trần lăn sơn	Đồng/m ²	840.000
1.2	Nền lát gạch liên doanh, trần quét vôi	Đồng/m ²	815.000
1.3	Nền lát gạch hoa xi măng, trần lăn sơn	Đồng/m ²	775.000
1.4	Nền lát gạch hoa xi măng, trần quét vôi	Đồng/m ²	750.000
2	Gác xếp gỗ		
2.1	Gỗ nhóm 3, 4 dày 2cm, đầm gỗ	Đồng/m ²	725.000
2.2	Gỗ nhóm 5, 6 dày 2cm, đầm gỗ	Đồng/m ²	450.000
3	Bè phốt		
3.1	Bè phốt xây gạch chỉ có đáy và nắp bê tông cốt thép	Đồng/m ³	2.415.000
3.2	Bè phốt xây gạch chỉ có đáy, nắp xây gạch chỉ	Đồng/m ³	2.200.000
4	Cầu thang gỗ, thép góc đơn giản, có 2 cồn, tay vịn rộng $0,6 \div 0,8m$	Đồng/m	1.965.000
5	Cầu thang bê tông cốt thép (BTCT) có lồng cầu thang rộng $1,8 \div 2,5m$	Đồng/m	3.806.000
6	Cầu thang BT cốt thép thép ngầm vào 1 bên tường không có lồng cầu thang	Đồng/m	2.480.000
7	Sân gạch chỉ, gạch lá nem.	Đồng/m ²	138.000
8	Sân bê tông xi, bê tông gạch vỡ, bê tông đá mạt, láng vữa xi măng	Đồng/m ²	160.000
9	Giếng nước ống bê tông, gạch cuốn $\Phi 70 \div 90 cm$	Đồng/m ²	780.000
10	Giếng nước UNICEF có cả bè lăng lọc, bè chứa dung tích $3m^3$, sân $2m^2$ và bơm tay. - Sâu $\leq 30m$ - Sâu $31 \div 50m$ - Sâu $> 50m$ - Nếu không có bè lăng lọc và bè chứa	Đồng/cái Đồng/cái Đồng/cái Đồng/m	3.155.000 3.950.000 5.545.000 90.000

STT	VẬT KIÉN TRÚC	ĐƠN VỊ TÍNH	ĐƠN GIÁ
11	Hệ thống điện chiếu sáng cho nhà: - Nhà cấp IV, nhà tạm - Nhà cấp II, cấp III đi nối - Nhà cấp II, cấp III đi chìm		1% tổng giá trị bồi thường nhà. 2% tổng giá trị bồi thường nhà. 3% tổng giá trị bồi thường nhà.
12	Hệ thống nước sinh hoạt cho nhà - Nhà cấp IV - Nhà cấp II, III		1% tổng giá trị bồi thường nhà. 3% tổng giá trị bồi thường nhà.
13	Bề chứa nước sinh hoạt xây gạch chỉ: Tính riêng cho đáy bê tông, thành bê tông và nắp bê tông. - Đáy bê tông: + Đáy xây gạch chỉ đặt chìm trong đất. + Đáy bê tông đặt chìm trong đất. + Đáy xây gạch chỉ đặt nổi trên đất. + Đáy bê tông đặt trên mặt đất.	Đồng/m ² đáy	645.000
	+ Thành bê tông: + Thành bê tông xây tường 65mm. + Thành bê tông xây tường 110mm. + Thành bê tông xây tường 220mm. + Thành bê tông xây tường 330mm. + Thành bê tông xây đá <=600mm + Thành bê tông xây đá >600mm	Đồng/m ² thành	215.000
	+ Nắp bê tông: + Nắp bê tông xây gạch. + Nắp bê tông đúc bê tông.	Đồng/m ² nắp	305.000
		Đồng/m ² nắp	480.000
14	Vật kiến trúc tính theo khối xây gạch chỉ có chiều dày tường: - Chiều dày < 220mm - Chiều dày ≥ 220mm	Đồng/m ³	1.495.000
15	Vật kiến trúc tính theo khối xây gạch xi	Đồng/m ³	755.000
16	Vật kiến trúc tính theo khối xây đá	Đồng/m ³	1.120.000
17	Bê tông đổ tại chỗ không cốt thép	Đồng/m ³	1.480.000
18	Bê tông đổ tại chỗ có cốt thép	Đồng/m ³	3.975.000
19	Chòi cầu thang, mái BTCT, tường 220 cao 2,3÷2,7m	Đồng/m ²	2.295.000
20	Chòi cầu thang, mái ngói, tường 220 cao 2,3÷2,7m	Đồng/m ²	1.650.000

Ghi chú:

Vật kiến trúc bằng thép (tường rào, cổng...) theo thông báo giá Liên Sở Tài chính-Xây dựng thời điểm lập x (nhân) tỷ lệ % chất lượng giá trị còn lại - (trừ) giá trị thu hồi (áp dụng cho cả 02 trường hợp theo điểm 1.1 và điểm 1.2, khoản 1, mục I, phần này).

6. Đơn giá bồi thường di chuyển mồ mả:

Bảng 6

STT	LOẠI MỒ MẢ	ĐƠN VỊ TÍNH	ĐƠN GIÁ
1	Mả hung táng.	Đồng/mộ	5.765.000
2	Mả cát táng.	Đồng/mộ	4.040.000
3	Mả cát táng chưa có người nhận.	Đồng/mộ	2.885.000

Ghi chú:

- Bia đá kích thước 350x450mm: 150.000÷200.000 đồng/bia.
- Công việc di chuyển mồ mả bao gồm: Xiên thăm dò, đào bốc rửa, chi phí mua tiêu sành; các chi phí hương hoa theo tục lệ, vận chuyển đi nơi khác theo quy định, chôn cất hoàn chỉnh. Tính bồi thường một lần theo bảng giá.
- Những ngôi mộ có xây được tính bổ sung chi phí xây dựng lại theo đúng thực trạng và theo đơn giá vật liệu xây dựng bình quân tới chân công trình xây dựng cơ bản ở địa phương tại thời điểm bồi thường.
- Trường hợp địa phương nơi giải phóng mặt bằng không có đất bố trí mồ mả thì được phép mua đất ở vị trí theo quy hoạch chung của địa phương, giá đất theo giá quy định. Diện tích bồi thường đối với mộ hung táng 4,0m²; mộ cát táng 2,5m². Hộ gia đình có nhu cầu lớn hơn thì tự bỏ kinh phí.

Phần III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Sở, Ngành có liên quan hướng dẫn thực hiện Đơn giá bồi thường này.
2. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết./.

CHỦ TỊCH

Mai Tiến Dũng

Phụ lục I
**HỆ SỐ TÍNH BỒI THƯỜNG THEO CHẤT LƯỢNG CÒN LẠI
 CỦA CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG**

STT	CHẤT LƯỢNG CÒN LẠI CỦA CÔNG TRÌNH BỒI THƯỜNG	MỨC GIẢM CHI PHÍ BỒI THƯỜNG (%)	HỆ SỐ TÍNH BỒI THƯỜNG
1	Từ ≤ 60%	40	0,60
2	Từ 61 ÷ 70%	30	0,70
3	Từ 71 ÷ 80%	20	0,80
4	Từ 81 ÷ 90%	10	0,90
5	>90% và công trình mới xây dựng		1,00

Phụ lục II
HỆ SỐ BỒI THƯỜNG THEO KHU VỰC XÂY DỰNG

STT	KHU VỰC XÂY DỰNG	HỆ SỐ KHU VỰC
1	Khu vực nông thôn	1,00
2	Khu vực thị trấn, huyện lỵ	1,05
3	Khu vực giáp ranh thị trấn, huyện lỵ	1,00
4	Khu vực nội thành phố Phủ Lý	1,15
5	Khu vực giáp ranh nội thành phố Phủ Lý	1,10
6	Khu vực xã Ba Sao, Kim Bảng	1,15
7	Khu vực các xã miền núi	1,10

Phụ lục III PHÂN CẤP NHÀ

1. Nhà tạm:

Vật liệu chủ yếu tranh tre, luồng nứa, gỗ không chống cháy được, không thu hồi được vật liệu, xây bằng vật liệu rẻ tiền và niên hạn sử dụng dưới 5 năm.

2. Nhà cấp IV:

- Chất lượng sử dụng: thấp (bậc IV).
- Chất lượng xây dựng công trình:
 - + Niên hạn sử dụng < 20 năm (bậc IV).
 - + Bậc chịu lửa bậc V.
- Móng xây bằng đá, gạch chỉ vữa tam hợp.
- Tường xây gạch dày 220 vữa tam hợp hoặc vữa xi măng.
- Nền láng vữa xi măng, lát gạch chỉ, gạch hoa xi măng, gạch men...
- Cửa gỗ nhóm V.
- Mái lợp ngói, Fibrô-ximăng, tôn hoặc trần nhựa.
- Công trình không chống cháy được.

3. Nhà cấp III + cấp II:

- Chất lượng sử dụng: Trung bình hoặc khá.
- Chất lượng xây dựng công trình:
 - + Niên hạn sử dụng 20+100 năm.
 - + Bậc chịu lửa bậc IV hoặc III.
- Nền sử lý bằng cọc tre, gỗ hoặc bằng cát.
- Móng xây bằng gạch đặc vữa XM, hoặc bê tông cốt thép.
- Tường xây gạch dày 220mm, vữa tam hợp hoặc vữa xi măng.
- Nền sàn lát gạch men.
- Cửa đi, cửa sổ gỗ nhóm III (nếu là nhà cấp II hệ thống cửa 2 lớp).
- Mái ngói hoặc mái bằng bê tông cốt thép.
- Công trình không thể cháy nhanh hoặc chống cháy được.

4. Nhà cấp I:

- Chất lượng sử dụng: Cao (bậc I).
- Chất lượng xây dựng công trình:
 - + Niên hạn sử dụng trên 100 năm, từ 6 tầng trở lên (bậc I).
 - + Bậc chịu lửa bậc I hoặc II.
- Nền sử lý bằng cọc bê tông cốt thép. Móng bê tông cốt thép.
- Nhà khung bê tông cốt thép chịu lực, tường xây gạch dày 220mm.
- Cửa đi, cửa sổ gỗ nhóm II trong kính ngoài chớp, có khuôn.
- Sàn mái bằng bê tông cốt thép, trần làm bằng vật liệu không cháy.
- Công trình có hệ thống chống cháy.
- Có lắp đặt thang máy và các thiết bị phục vụ.

Phụ lục IV
BẢNG CHẤT LƯỢNG SỬ DỤNG CỦA NGÔI NHÀ Ở

Chất lượng sử dụng	Mức độ tiện nghi sử dụng	Mức độ hoàn thiện bề mặt bên trong, bên ngoài nhà	Mức độ trang thiết bị điện, nước
Bậc I	Cao: Có đủ các phòng: Ngủ, ăn, tiếp khách, bếp, vệ sinh riêng biệt và cùng tầng với căn hộ.	Cao: Sử dụng các loại vật liệu hoàn thiện (trát ốp lát) và trang trí cấp cao	Cao: - Có đầy đủ thiết bị điện, nước, vệ sinh. - Chất lượng thiết bị cao cấp.
Bậc II	Tương đối cao: Có các phòng ngủ, sinh hoạt, bếp, vệ sinh riêng biệt và cùng tầng với căn hộ	Tương đối cao: Có sử dụng một số vật liệu ốp trang trí.	Tương đối cao: - Có đầy đủ thiết bị điện, nước, vệ sinh. - Chất lượng thiết bị: Tốt.
Bậc III	Trung bình: - Phòng ngủ, phòng sinh hoạt, bếp sử dụng riêng và cùng tầng với căn hộ. - Phòng vệ sinh chung cho nhiều căn hộ và có thể khác tầng.	Trung bình	Trung bình: - Cấp điện, cấp nước tới từng căn hộ, từng phòng. - Chất lượng thiết bị vệ sinh: Trung bình.
Bậc IV	Mức tối thiểu: - Chỉ có 1÷2 phòng sử dụng chung - Bếp, vệ sinh sử dụng chung cho nhiều căn hộ.	Thấp: Chỉ trát vữa, quét vôi không có ốp lát.	Mức tối thiểu: - Cấp điện chiếu sáng cho các phòng. - Cấp nước chỉ tới bếp, vệ sinh tập trung. - Chất lượng thiết bị vệ sinh: Thấp.

Phụ lục V

**BIỂU XÁC ĐỊNH TỶ LỆ CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH
KHI THỰC HIỆN BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG**

STT	Kết cấu	Tỷ lệ chất lượng còn lại				
		> 90%	(81 ÷ 90)%	(71 ÷ 80)%	(61 ÷ 70)%	≤ 60%
1	Bê tông cốt thép (khung cột, dầm, sàn, mái, tâm đan)	Mới xây dựng, bê tông chưa có hiện tượng nứt	Lớp trát bảo vệ bị bong tróc ít	Bê tông bắt đầu bị nứt	Bê tông có nhiều vết nứt, cốt thép bắt đầu rỉ	Bê tông bị nứt dạn nhiều chỗ, cốt thép có chỗ bị cong vênh
2	Gạch đắp (móng tường)	Mới xây dựng chưa có hiện tượng nứt	Lớp trát bảo vệ bị bong tróc, có xuất hiện vết nứt nhỏ	Vết nứt rộng sâu và tối gạch, đá	Lớp trát bong tróc nhiều, có nhiều chỗ vết nứt rộng	Gạch bắt đầu mục, các vết nứt thông suốt bề mặt
3	Gỗ hoặc sắt (kết cấu đỡ mái)	Mới xây dựng chưa mối mọt và rỉ	Bắt đầu bị mối mọt và rỉ	Bị mối mọt hoặc rỉ nhiều chỗ	Bị mục hoặc rỉ ăn sâu nhiều chỗ kết cấu bắt đầu bị cong vênh	Kết cấu bị cong vênh nhiều chỗ, có chỗ bắt đầu bị đứt hoặc đứt rời
4	Mái bằng ngói tôn	Nhỏ hơn 20% diện tích mái bị hư hỏng	20-30% diện tích mái bị hư hỏng	31-40% diện tích mái bị hư hỏng	> 40% diện tích mái bị hỏng	

Phụ lục VI
CÁCH XÁC ĐỊNH MỨC ĐỘ BỒI THƯỜNG,
GIẢM TUỔI THỌ CÔNG TRÌNH

$$G_{bồi thường} = G_{sửa chữa} + G_{đèn bù giảm tuổi thọ}$$

Trong đó:

- $G_{sửa chữa}$ = Giá trị xây dựng sửa chữa công trình bị thiệt hại.

(Chính là kinh phí dự toán sửa chữa hợp lý).

- $G_{đèn bù giảm tuổi thọ}$ = $G_{trước XDCT} - (trừ) G_{sau XDCT}$

+ $G_{trước XDCT} = G_{XD mới} \times (\text{nhân}) (1 - (\text{trừ}) \text{số năm sử dụng}/\text{số năm tuổi thọ theo quy định})$

+ $G_{sau XDCT} = G_{trước XDCT} \times (\text{nhân}) (1 - G_{sửa chữa}/G_{XD mới})$

$G_{trước XDCT}$: Là giá trị còn lại của công trình, vật kiến trúc tại thời điểm chưa bị hư hỏng

$G_{sau XDCT}$: Là giá trị của công trình sau khi đã sửa chữa khắc phục phần hư hỏng

$G_{XD mới}$: Là giá trị xây dựng mới của công trình theo đơn giá quy định trong biểu. Số năm sử dụng : tính từ năm hoàn thành công trình tới thời điểm đèn bù.

Số năm tuổi thọ theo quy định : Là số năm công trình tồn tại đã khấu hao hết theo Quyết định số 32/2008/QĐ-BTC ngày 29/5/2008 của Bộ Tài chính ban hành chế độ quản lý, tính hao mòn tài sản cố định.

Trích dẫn một số loại hạng mục như sau:

+ Nhà cấp IV : Tuổi thọ 15 năm.

+ Nhà cấp III : Tuổi thọ 25 năm.

+ Nhà cấp II : Tuổi thọ 50 năm.

+ Nhà cấp I, đặc biệt : Tuổi thọ 80 năm.

+ Kho chứa, bể chứa, cầu đường, bãi đỗ, sân phơi : Tuổi thọ 20 năm.

+ Các vật kiến trúc khác : Tuổi thọ 10 năm.

UBND TỈNH HÀ NAM
SỞ NÔNG NGHIỆP & PTNT

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

Số: 279/SNN-XDCT

"Tham gia góp ý dự thảo đơn giá bồi thường nhà, vật kiến trúc và di chuyển mó mả năm 2014"

Hà Nam, ngày 01 tháng 8 năm 2014

SỞ XÂY DỰNG	Kính gửi:
CỘNG	Số: 1971
VĂN	Ngày 01/8/2014
HÌNH	Chữ ký

Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam.

Sở Nông nghiệp & PTNT Hà Nam đã nhận văn bản số 793/SXD-GD ngày 29/07/2014 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam v/v tham gia góp ý dự thảo đơn giá bồi thường nhà, vật kiến trúc và di chuyển mó mả năm 2014;

Sau khi nghiên cứu dự thảo đơn giá bồi thường nhà, vật kiến trúc và di chuyển mó mả năm 2014, Sở Nông nghiệp & PTNT Hà Nam có một số ý kiến như sau:

1. Cơ bản nhất trí với dự thảo về nguyên tắc xác định, nội dung hướng dẫn áp dụng và đơn giá bồi thường nhà, vật kiến trúc và di chuyển mó mả năm 2014 kèm theo văn bản số 793/SXD-GD ngày 29/07/2014 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam.

2. Kiến nghị sửa đổi, bổ sung: Sở Nông nghiệp & PTNT đề nghị Sở Xây dựng (cơ quan soạn thảo dự thảo) điều chỉnh, bổ sung như sau:

- Đơn giá bồi thường, di chuyển mó mả; đối với mó mả hung táng nên quy định về thời gian chôn cất dưới 36 tháng và trên 36 tháng chưa cát táng để tính đơn giá cho phù hợp.

Trên đây là ý kiến tham gia góp ý dự thảo đơn giá bồi thường nhà, vật kiến trúc và di chuyển mó mả năm 2014, đề nghị Sở Xây dựng xem xét, chỉnh sửa ./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- GD Sở đ/c;
- Lưu VT, XDCT.



Nguyễn Quốc Đạt

ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN KIM BẢNG

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

Số 348 /CV-UBND

V/v tham gia ý kiến đơn giá bồi
thường nhà, vật kiến trúc năm 2014
trên địa bàn tỉnh Hà Nam

Kim Bảng, ngày 01 tháng 8 năm 2014

SỞ XÂY DỰNG HÀ NAM	
CÔNG	Số: 793
VĂN	Ngày 6/1/2014
DEN	Đ/c: UBND huyện Kim Bảng

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam

UBND huyện Kim Bảng đã nhận được công văn số 793/SXD-GĐ ngày 29/7/2014 của Sở Xây dựng V/v góp ý dự thảo Đơn giá bồi thường Nhà, vật kiến trúc và di chuyển mô mả năm 2014.

UBND huyện Kim Bảng nhất trí như các nội dung đã được trình bày trong dự thảo. UBND huyện Kim Bảng tham gia một số vấn đề như sau:

1. Mục II Quy định cụ thể: **Bổ sung hệ số áp dụng cho các công trình mà chủ hộ phải vận chuyển bằng mang vác, xe thồ tại các điểm trong rừng núi (chưa có đường giao thông chỉ có đường mòn dân sinh);**

2. Mục III : **Cần bổ sung thêm phần giá trị đối với những căn nhà mà chủ hộ sử dụng móng ép cọc bê tông cốt thép.**

3. Mục 5 đơn giá bồi thường kiến trúc: **Bổ sung thêm đơn giá bằng chất liệu Composit (điểm 3) ; Giá con tiện xi măng và con tiện sứ các loại (điểm 5,6).**

4. Mục 5 đơn giá bồi thường vật kiến trúc : **Bổ sung thành bể xây đá (điểm 13).**

5. Mục 5 đơn giá bồi thường vật kiến trúc: **Bổ sung chi tiết giá hỗ trợ di chuyển của cơ quan chuyên môn (điểm 17).**

6. Mục 6 đơn giá bồi thường di chuyển mô mả: **Bổ sung thêm đơn giá Lăng mộ đá, lăng mộ kết cấu bằng BTCT.**

7. **Bổ sung thêm phần đơn giá đất vượt lập tại chỗ bằng thủ công, bằng máy. Để các đơn vị liên quan tính toán, áp dụng, quản lý cho thuận lợi.**

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT.



Vũ Văn Tuyên

UBND TỈNH HÀ NAM
SỞ GIAO THÔNG VẬN TẢI

Số: 1931/S GTVT-KHTC

V/v: Tham gia góp ý dự thảo đơn
giá bồi thường nhà, vật kiến trúc
và di chuyển mồ mả năm 2014

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

Hà Nam, ngày 07 tháng 8 năm 2014

SỞ XÂY DỰNG TỈNH HÀ NAM

CÔNG SỐ: 1001

VĂN NGHỆ: 6/2/2014

ĐỀ MỤC: Ngày 29/7/2014

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam

Ngày 29/7/2014, Sở Giao thông vận tải nhận được văn bản số 793/SXD-GĐ ngày 29/7/2014 của Sở Xây dựng về việc góp ý dự thảo Đơn giá bồi thường nhà, vật kiến trúc và di chuyển mồ mả năm 2014. Sau khi nghiên cứu, Sở Giao thông vận tải Hà Nam nhất trí với dự thảo và đề nghị ban soạn thảo nghiên cứu cụ thể cho một số nội dung sau:

1. Tại điểm a, khoản 2, mục I, phần II đối với nhà, công trình bị phá dỡ một phần quy định “*Phản kinh phí Ban giải phóng mặt bằng giữ lại 10-20% sau khi chủ hộ đã thực hiện đúng cam kết về việc tháo dỡ di chuyển mới trả tiếp*”. Đề nghị nên quy định một mức là 20% để thống nhất trong thực hiện.

2. Tại ý 3, khoản 3, mục I, phần II về Nhà, vật kiến trúc gắn liền với đất khi thu hồi không được bồi thường quy định “*Xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 75 của Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013, mà khi xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo không được phép xây dựng. Người có công trình xây dựng trái phép đó buộc phải tự tháo dỡ hoặc phải tự chịu chi phí tháo dỡ...*

. Đề nghị quy định thêm đối với trường hợp không được thông báo không được phép xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giải quyết thế nào.

3. Tại khoản 6, mục I, phần II:

- Ý 1 quy định “*Đối với nhà, vật kiến trúc phải tháo dỡ trong phạm vi dự án được phê duyệt, bồi thường 100% giá trị*”. Đề nghị quy định cụ thể là “*Đối với nhà, vật kiến trúc phải tháo dỡ theo diện tích xây dựng và cấp công trình được phê duyệt trong phạm vi dự án, bồi thường 100% giá trị*”.

- Ý 2 quy định “*Đối với nhà, vật kiến trúc phải tháo dỡ ngoài phạm vi quy định của dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt...chủ hộ phải tự tháo dỡ hoặc tự chịu chi phí phá dỡ ..*”. Đề nghị quy định cụ thể là “*Đối với nhà, vật kiến trúc phải tháo dỡ ngoài phạm vi quy định (vượt diện tích xây dựng, cấp công trình được phê duyệt hoặc không được phê duyệt) của dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt...chủ hộ phải tự tháo dỡ hoặc tự chịu chi phí phá dỡ....*”.

4. Tại ý 2, khoản 13, mục I, phần II quy định “*Chủ đầu tư phối hợp với Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng và các hộ gia đình bị ảnh hưởng ... lập dự toán sửa chữa theo định mức dự toán, đơn giá hiện hành. Chủ đầu tư tổ chức thực hiện thẩm định, phê duyệt và chi trả theo quy định như đối với đèn bù, hỗ trợ trong mốc giải phóng mặt bằng...*”. Do việc thực hiện quy định

như đối với đèn bù, hỗ trợ trong mốc giải phóng mặt bằng, nên đề nghị sửa lại là “*Chủ đầu tư tiểu dự án GPMB chỉ đạo Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng và các hộ gia đình bị ảnh hưởng... lập dự toán sửa chữa theo định mức dự toán, đơn giá hiện hành. Chủ đầu tư tiểu dự án GPMB tổ chức thực hiện thẩm định, phê duyệt, tổ chức chi trả và quyết toán theo quy định như đối với đèn bù, hỗ trợ trong mốc giải phóng mặt bằng...*”.

Trên đây là ý kiến của Sở Giao thông vận tải Hà Nam, đề nghị Sở Xây dựng xem xét, tổng hợp./.

Nơi nhận: *ST*

- Như kính gửi;
- Giám đốc Sở (*để b/c*);
- Lưu VT, KHTC.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH LIÊM

Số: 289 /UBND
V/v : Góp ý Dự thảo đơn giá bồi
thường nhà, vật kiến trúc và di
chuyển mô mả năm 2014

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

Thanh Liêm, ngày 4 tháng 08 năm 2014

SỞ XÂY DỰNG HÀ NAM

CÔNG SỐ: 2019 Kính gửi: - Sở Xây Dựng tỉnh Hà Nam

VĂN KHẨU: 7/8/2014

ĐỀ MỤC: Căn cứ Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 Quy định chi tiết thi hành một số điều Luật đất đai; Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 Quy định về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.

Căn cứ công văn số 793/SXD-GD ngày 29/07/2014 của Sở Xây Dựng đề nghị tham gia góp ý dự thảo Dự thảo đơn giá bồi thường nhà, vật kiến trúc và di chuyển mô mả năm 2014.

Sau khi xem xét dự thảo, UBND Huyện Thanh Liêm có ý kiến như sau:

1. Ý kiến về dự thảo đơn giá:

Đơn giá đã được xây dựng lại để phù hợp với các thay đổi trong Luật đất đai, và các nghị định mới ban hành của Chính phủ.

Đơn giá bồi thường hỗ trợ nhà cửa VKT và di chuyển mô mả khi nhà nước thu hồi đất đã được xây dựng phù hợp với thực tế.

2. Kiến nghị thay đổi những điểm sau:

- Khoản 10 mục I phần II Bồi thường đối với tài sản vật kiến trúc xây dựng theo chuyên ngành(hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất...) Chỉ áp dụng theo điểm 1.2 khoản 1 mục I phần II.

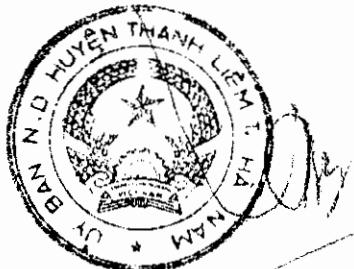
- Phụ lục III phân cấp nhà : Bổ sung tường xây gạch chỉ đặc bằng vữa tam hợp hay vữa xi măng.

Trên đây là ý kiến của UBND huyện Thanh Liêm, xin gửi tới quý cơ quan để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét việc ban hành quyết định./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, CT.



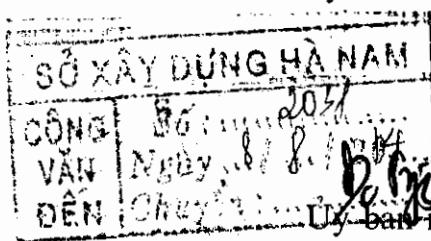
K/T CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
NGUYỄN VĂN ĐIỀU

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN LÝ NHÂN**

Số: 594 /UBND-CT
V/v góp ý dự thảo Đơn giá bồi
thường nhà, vật kiến trúc và di
chuyển mô mả năm 2014

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

Lý Nhân, ngày 05 tháng 8 năm 2014



Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam.

Ủy ban nhân dân huyện Lý Nhân nhận được Công văn số 793/SXD-GD ngày 29 tháng 7 năm 2014 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam v/v góp ý kiến dự thảo Đơn giá bồi thường nhà, vật kiến trúc và di chuyển mô mả năm 2014;

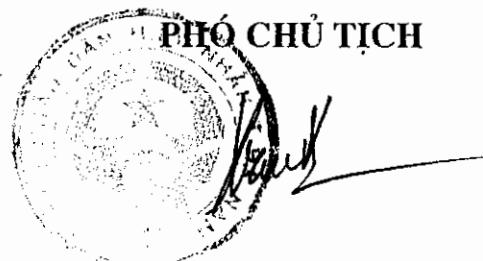
Sau khi nghiên cứu xem xét, Ủy ban nhân dân huyện Lý Nhân nhất trí với nội dung dự thảo.

Ủy ban nhân dân huyện Lý Nhân trân trọng góp ý./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, CT.

KT. CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Xe

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ PHỦ LÝ

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

Số: 553 /UBND - QLĐT
V/v góp ý đơn giá bồi thường nhà, vật kiến
trúc và di chuyển mồ mả năm 2014.

Phủ Lý, ngày 07 tháng 8 năm 2014

SỐ	Số:
CÔNG	Số: 2930
VĂN	Ngày 8/8/2014
DÊM	Ghi chú: UBND thành phố Phủ Lý nhận được văn bản số 793/SXD-GD ngày 29/7/2014 của Sở xây dựng Hà Nam về việc góp ý bản dự thảo đơn giá bồi thường nhà, vật kiến trúc và di chuyển mồ mả năm 2014 khi Nhà nước thu hồi đất.

Kính gửi: Sở xây dựng Hà Nam.

Qua nghiên cứu và thực tế thực hiện bồi thường GPMB các dự án trong nhiều năm qua, UBND thành phố Phủ Lý góp ý một số nội dung sau:

1. Hiện nay thành phố Phủ Lý gồm 11 phường và 10 xã vậy đề nghị hướng dẫn, quy định cụ thể các phường nào là nội thành để áp dụng hệ số khu vực như thế nào cho phù hợp.

2. Đề nghị hướng dẫn các vật kiến trúc có được áp dụng hệ số khu vực không vì trong đơn giá đã xây dựng theo giá vật liệu và nhân công, ví dụ như giếng khoan không có bể, sân tĩnh theo mét dài thì có được tính **hệ số khu vực** không.

+ Đề nghị: Hướng dẫn cụ thể thế nào là loại cầu thang có lồng, không có lồng. Quy định rõ đơn giá nhà cấp 4 xây gạch đỏ và gạch xi, bổ xung móng vượt định hình của nhà tạm, nhà cấp 4 khi $Bm > 0,7m$ và $H > 1,2m$ (Trong đơn giá chỉ có đơn giá $> 1,5m$).

+ Đề nghị bổ sung đơn giá **hầm Bioga, hoặc hướng dẫn cụ thể cách tính**.

+ Đề nghị bổ sung thêm **đơn giá bia mộ** trong phần di chuyển mồ mả.

+ Quy định cụ thể khi bồi thường đối với tài sản trên đất mà các đơn vị, cá nhân thuê đất công ích của UBND xã, phường trong thời hạn hợp đồng thuê đất còn hiệu lực và hết hiệu lực.

3. Quy định rõ về chiều cao mái chống nóng và cần phải quy định cụ thể các công trình chăn nuôi, công trình bếp. Tại mục 6,7 trong bảng đơn giá bồi thường nhà thông dụng cần ghi rõ kết cấu mái hoặc ghi chú cụ thể khi mái lợp tôn, Fiprôximăng hoặc mái bằng để dễ thực hiện.

4. Đối với nhà, công trình bị phá dỡ một phần khi trường hợp tháo dỡ một phần mà cầu thang ở phía trước **thì có được hưởng hỗ trợ cả khoản a và b không** cần quy định cụ thể vì thực tế hiện nay khi GPMB các công trình bị tháo dỡ phòng khách thì còn lại cầu thang và các phòng ngủ, bếp phía sau rất nhiều. Đối với phần

hỗ trợ 30% thi nên để là “ Hỗ trợ 30% diện tích phần tháo dỡ” mà không nên để là phần diện tích còn lại.

5. Trong các bảng đơn giá nên ghi rõ đơn vị tính không nên để như trong dự thảo ghi “ như trên” gây khó hiểu và dễ nhầm lẫn trong quá trình thực hiện.

6. Đề nghị điều chỉnh mức hỗ trợ nhà, công trình xây dựng trên đất vườn ao không được công nhận là đất ở lên mức 80% cho tương xứng với mức hỗ trợ của mục 4 phần II đối với các công trình xây dựng trước ngày 01/7/2004 mà chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

+ Trong mục 6 (trang 5) phần II cần phải quy định cụ thể: Nhà cửa, vật kiến trúc phải tháo dỡ trong phạm vi dự án phải GPMB tránh tình trạng các đơn vị khi áp dụng lại hiểu nhầm sang lĩnh vực khác.

Đề nghị Sở Xây dựng Hà Nam nghiên cứu bổ sung, hoàn thiện trước khi trình UBND tỉnh quyết định tạo điều kiện cho các đơn vị thực hiện công tác bồi thường GPMB được thuận lợi ./.

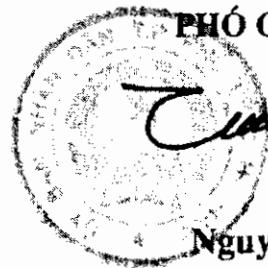
Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, QLĐT.

T.M ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

KT CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



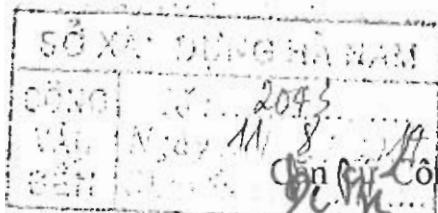
Nguyễn Văn Tiến

UBND TỈNH HÀ NAM
SỞ TÀI CHÍNH

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

Số: 978 /STC-GCS

V/v tham gia dự thảo Đơn giá
bồi thường nhà, vật kiến trúc và
di chuyển mồ mả năm 2014



Kính gửi: Sở Xây dựng

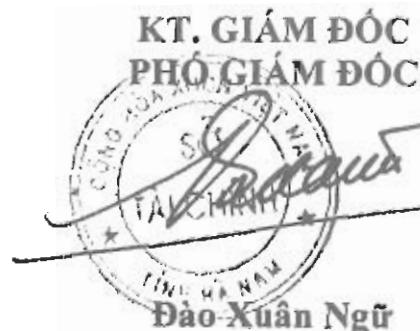
Hà Nam, ngày 08 tháng 8 năm 2014

Sau khi nghiên cứu dự thảo và các quy định của pháp luật, Sở Tài chính Hà
Nam cơ bản nhất trí với nội dung dự thảo trên.

Sở Tài chính gửi Sở Xây dựng nghiên cứu, tổng hợp.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT; GCS.



A. Minh ký

UBND TỈNH HÀ NAM
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Số: 572/STN&MT-GD&ĐGD
V/v góp ý kiến dự thảo Đơn giá bồi thường
nhà, vật kiến trúc và di chuyển mồ mả khi
Nhà nước thu hồi đất năm 2014 trên địa bàn

tỉnh Hà Nam

SỞ XÂY DỰNG HÀ NAM	
CÔNG	Số: 2092
VĂN	Ngày 14/8/2014
DEN	Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được văn bản số 793/SXD-GD ngày 29 tháng 7 năm 2014 của sở Xây dựng về việc góp ý dự thảo “Đơn giá bồi thường nhà, vật kiến trúc và di chuyển mồ mả năm 2014 trên địa bàn tỉnh Hà Nam”.

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

Hà Nam, ngày 11 tháng 8 năm 2014

Kính gửi: Sở Xây dựng

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được văn bản số 793/SXD-GD ngày 29 tháng 7 năm 2014 của sở Xây dựng về việc góp ý dự thảo “Đơn giá bồi thường nhà, vật kiến trúc và di chuyển mồ mả năm 2014 trên địa bàn tỉnh Hà Nam”.

Sau khi nghiên cứu sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Về bố cục dự thảo: Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu nên quy định theo từng chương, điều, khoản.
2. Về nội dung dự thảo:

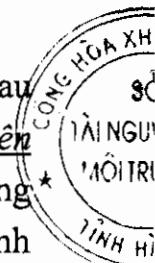
- Về tiêu đề của dự thảo đề nghị cơ quan soạn thảo sửa đổi tiêu đề như sau “Quy định bồi thường, hỗ trợ nhà, vật kiến trúc, công trình xây dựng khác trên đất, di chuyển mồ mả và đơn giá bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất”. Vì trong dự thảo không chỉ quy định về đơn giá bồi thường nhà, vật kiến trúc, công trình xây dựng khác, di chuyển mồ mả mà còn quy định cả cách tính toán bồi thường, hỗ trợ, nguyên tắc bồi thường.

- Tại khoản 1, mục III, phần I dự thảo, đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung thêm như sau:

Quy định này áp dụng cho việc bồi thường, hỗ trợ nhà, vật kiến trúc, công trình xây dựng khác trên đất và di chuyển mồ mả khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

- Tại ý 1, khoản 2, mục III, phần I dự thảo quy định đối tượng bồi thường là tổ chức, hộ gia đình cá nhân là chưa đầy đủ vì người sử dụng đất được nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất bao gồm: Tổ chức trong nước, hộ gia đình cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, doanh nghiệp nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài (theo Điều 5, Luật đất đai 2013).

- Tại ý 2, khoản 2, mục III, phần I dự thảo quy định có đủ điều kiện quy định tại điều 75 Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013 quy định như vậy mẫu thuẫn với việc bồi thường nhà, công trình đối với người đang sử dụng thuộc sở hữu Nhà nước (quy định tại Điều 14, nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ).



Do vậy tại khoản 2, mục III, phần I dự thảo, đề nghị cơ quan soạn thảo bỏ ý 2 và sửa lại khoản 2 quy định đối tượng bồi thường như sau "Tổ chức trong nước, hộ gia đình cá nhân, công đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, doanh nghiệp nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là chủ sở hữu tài sản hợp pháp gắn liền với đất bị thiệt hại về tài sản khi Nhà nước thu hồi đất"

- Tại khoản 3, mục III, phần I dự thảo quy định về nguyên tắc bồi thường tài sản. Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu có thể chỉ cần căn cứ vào Điều 88 Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013, không cần căn cứ vào Điều 89 Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 và Điều 9 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 vì tại các điều này (*Điều 89 Luật đất đai 2013, Điều 9 Nghị định 47/2014*) quy định về cách tính bồi thường nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất.

- Tại khoản 4, mục III, phần I dự thảo quy định bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất. Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu có thể không cần quy định khoản này, vì việc bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất đã được quy định tại các điều 3, điều 5, điều 7, điều 8 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

- Tại khoản 1, mục I, phần II dự thảo, đề nghị cơ quan soạn thảo sửa lại tên tiêu đề của khoản 1, mục I, phần II, như sau "Đối với nhà, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất". Vì theo như tiêu đề dự thảo quy định chỉ đối với nhà, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhưng thực tế dự thảo quy định có cả nhà, công trình không phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình cá nhân.

- Tại khoản 3, mục I, phần II dự thảo quy định "Nhà vật kiến trúc gắn liền với đất khi thu hồi không được bồi thường". Đề nghị cơ quan soạn thảo chuyển khoản này sang mục III, phần I (*tiếp theo sau khoản 3 nguyên tắc bồi thường*).

- Tại khoản 4, mục I, phần II dự thảo, đề nghị cơ quan soạn thảo sửa và bổ sung như sau:

+ Ý 2 sửa lại như sau "Hỗ trợ 40% mức bồi thường đối với nhà, công trình xây dựng trước ngày 01/7/2004 trên đất không đủ điều kiện được bồi thường quy định tại điều 75 Luật đất đai năm 2013, tại thời điểm xây dựng chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc xây dựng phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không vi phạm hành lang bảo vệ công trình đã cắm mốc nhưng được UBND cấp xã xác nhận không có văn bản xử lý, ngăn chặn của cấp có thẩm quyền".

+ Ý 3 sửa lại như sau “ Hỗ trợ 30% mức bồi thường đối với nhà, công trình xây dựng trước ngày 01/7/2004 trên đất không đủ điều kiện được bồi thường quy định tại điều 75 Luật đất đai năm 2013, tại thời điểm xây dựng vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, vi phạm hành lang bảo vệ công trình đã cấm mốc nhưng được UBND cấp xã xác nhận không có văn bản xử lý, ngăn chặn của cấp có thẩm quyền”.

+ Làm rõ có hay không hỗ trợ đối với các trường hợp: Nhà, công trình không được phép xây dựng nhưng xây dựng trên đất hợp pháp (*đất nông nghiệp được giao ổn định theo Quyết định 115/QĐ-UB ngày 15/02/1992 và Quyết định 990/QĐ-UB ngày 28/9/1995; đất vườn, ao không trong cùng thửa đất có nhà ở*) xây dựng sau thời điểm 01/7/2004; Nhà, công trình không hợp pháp được tạo lập kể từ ngày 01/7/2014.

- Tại khoản 5, mục I, phần II đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung cụm từ “trong cùng thửa đất có nhà ở” và sửa lại tiêu đề như sau “Bồi thường, hỗ trợ nhà vật kiến trúc xây dựng trên đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở”

- Tại ý 2, khoản 7, mục I, phần II dự thảo đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu có thể không cần quy định vì điểm này đã quy định tại khoản 2 Điều 14 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

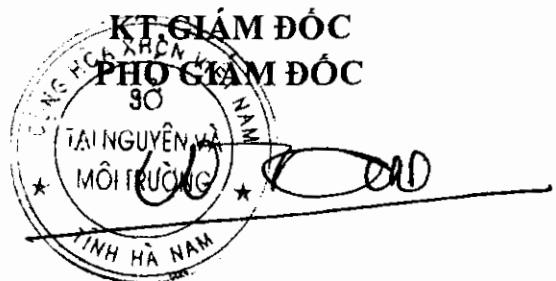
- Trong dự thảo chưa quy định bồi thường tài sản thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ theo quy định tại Điều 94 Luật đất đai năm 2013 và hành lang an toàn bảo vệ đường dây dẫn điện trên không theo quy định tại Nghị định 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ. Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung vào dự thảo.

- Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu bổ sung thêm quy định trách nhiệm của các Sở, ngành, UBND cấp huyện, UBND cấp xã, chủ sử dụng đất bị thu hồi đất (*chủ sở hữu tài sản*).

Trên đây là ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường, đề nghị sở Xây dựng nghiên cứu chỉnh sửa cho phù hợp trước khi trình UBND tỉnh Quyết định ban hành áp dụng thống nhất trên địa bàn tỉnh.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, GĐ&ĐGD.



Nguyễn Thành Nam

UBND TỈNH HÀ NAM
SỞ TƯ PHÁP

Số ..6.1./STP-XD&TDTHPL
V/v tham gia góp ý kiến vào dự thảo Đơn
giá bồi thường vật kiến trúc và di chuyển
mô mả năm 2015

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

Hà Nam, ngày 15 tháng 8 năm 2014

Kính gửi: Sở Xây dựng

Sở Tư pháp nhận được Công văn số 793/ SXD-GĐ của Sở Xây dựng về góp ý dự thảo Đơn giá bồi thường nhà, vật kiến trúc và di chuyển mô mả năm 2014. Sau khi nghiên cứu nội dung dự thảo Sở Tư pháp có ý kiến đóng góp như sau:

1. Ý kiến chung

Trước đây, việc ban hành Đơn giá bồi thường nhà, vật kiến trúc và di chuyển mô mả khi nhà nước thu hồi đất được thực hiện theo thẩm quyền được giao tại điểm d khoản 1 Điều 43 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi: "Phê duyệt giá đất; ban hành bảng giá tài sản tính bồi thường, quy định các mức hỗ trợ và các biện pháp hỗ trợ theo thẩm quyền; phương án bố trí tái định cư, phương án đào tạo chuyển đổi nghề theo thẩm quyền được giao;". Tuy nhiên, Luật đất đai năm 2013 và Nghị định 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 đã thay thế Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và không giao thẩm quyền cho UBND tỉnh ban hành Đơn giá bồi thường nhà, vật kiến trúc. Đối với việc bồi thường liên quan đến nhà, vật kiến trúc theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định 47/2014/NĐ-CP chỉ giao UBND tỉnh quy định những nội dung sau:

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức 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. (khoản 2 Điều 91 Luật Đất đai năm 2013).

- Khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, nhưng mức bồi thường không quá 100% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, công trình bị thiệt hại. (Theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Nghị định 47/2014/NĐ-CP)

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức bồi thường cụ thể đối với nhà, công trình xây dựng không đủ tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của Bộ quản lý chuyên ngành ban hành (Theo quy định tại khoản 4 Điều 9 Nghị định 47/2014/NĐ-CP).

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức bồi thường người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước (nhà thuê hoặc nhà do tổ chức tự quản) nằm trong

phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ (Theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Nghị định 47/2014/NĐ-CP)

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức bồi thường cụ thể về di chuyển mó mò (Theo quy định tại Điều 18 Nghị định 47/2014/NĐ-CP).

Tuy nhiên, quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn Luật chưa đưa ra được cơ sở để xác định giá trị xây mới của nhà và vật kiến trúc. Do đó, việc xác định giá trị xây mới của nhà và vật kiến trúc trong quá trình triển khai để tính mức bồi thường khi nhà nước thu hồi đất sẽ gặp nhiều vướng mắc nếu không có bảng đơn giá thông nhất. Vì vậy, việc ban hành dự thảo là cần thiết, tạo thuận lợi cho việc tính mức bồi thường khi nhà nước thu hồi đất, đảm bảo tính khách quan, minh bạch và quyền lợi cho người sử dụng đất khi nhà nước thu hồi.

Bên cạnh đó, để phù hợp về thẩm quyền của UBND tỉnh được Luật đất đai năm 2013 và Nghị định 47/2014/NĐ-CP giao, tại Mục I Phần II dự thảo đề nghị cơ quan soạn thảo chỉ quy định cụ thể những nội dung được giao tại Luật Đất đai và Nghị định 47/2014/NĐ-CP đã được nêu ở trên.

2. Ý kiến cụ thể

- Tại khoản 1 Mục I Phần II, đưa ra công thức tính đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Tuy nhiên, Luật Đất đai và Nghị định 47/2014/NĐ-CP không giao tinh quy định công thức tính mức bồi thường này. Bên cạnh đó, tại dự thảo văn bản có đưa ra công thức tính nhưng công thức này không phù hợp với quy định khoản 1 Điều 89 Luật Đất đai năm 2013:

"Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi Nhà nước thu hồi đất phải tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương. Trường hợp phần còn lại của nhà ở, công trình vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì bồi thường theo thiệt hại thực tế".

Tại điểm 1.1 dự thảo quy định thêm khoản "+(-) một khoản tiền bằng tỷ lệ % trên giá trị xây dựng mới của nhà và vật kiến trúc (nếu có)" vào mức bồi thường.

Tại Điều 9 Nghị định 47/2014/NĐ-CP quy định:

"Việc bồi thường đối với nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại Khoản 2 Điều 89 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Mức bồi thường nhà, công trình bằng tổng giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại và khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình đó.

Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại được xác định bằng (=) tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của nhà, công trình đó nhân (x) với giá trị xây

dụng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ quản lý chuyên ngành ban hành.

Khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, nhưng mức bồi thường không quá 100% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, công trình bị thiệt hại.

2. Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại được xác định theo công thức sau:

$$Tgt = G1 - \frac{G1}{T} \times T1$$

Trong đó:

Tgt: Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại;

G1: Giá trị xây dựng mới nhà, công trình bị thiệt hại có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ quản lý chuyên ngành ban hành;

T: Thời gian khấu hao áp dụng đối với nhà, công trình bị thiệt hại;

T1: Thời gian mà nhà, công trình bị thiệt hại đã qua sử dụng.

3. Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần mà phần còn lại không còn sử dụng được thì bồi thường cho toàn bộ nhà, công trình; trường hợp nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần, những vẫn tồn tại và sử dụng được phần còn lại thì bồi thường phần giá trị công trình bị phá dỡ và chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của nhà, công trình trước khi bị phá dỡ.

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”.

Tuy nhiên, tại điểm 1.2 dự thảo quy định mức bồi thường bằng giá trị hiện có của nhà và vật kiến trúc +(−) Một khoản tiền bằng tỷ lệ % trên giá trị hiện có của nhà và vật kiến trúc (nếu có). Theo quy định thì mức bồi thường bằng tổng giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại + khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình đó.

Mặt khác giá trị hiện có của nhà, công trình thiệt hại theo công thức khoản 2 Điều 9 Nghị định 47/2014/NĐ-CP thì giá trị này phụ thuộc vào giá trị xây mới; thời gian khấu hao và thời gian đã qua sử dụng. Tuy nhiên, tiết b điểm 1.2 đưa ra công thức cụ thể để xác định giá trị hiện có của nhà bằng giá trị xây mới (theo công thức tại tiết a) nhân với tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của nhà và vật kiến trúc bằng hệ số bồi thường quy định tại phụ lục I. Nhưng, tỷ lệ phần trăm còn lại này theo Phụ lục V thì được xác định trên tình trạng của công trình mà không căn cứ theo thời gian khấu hao hay thời gian đã qua sử dụng.

- Khoản 12 Mục I Phần II, Không có quy định giao cho UBND tỉnh quy định nội dung này. Bên cạnh đó, theo quy định tại Khoản 1 Điều 89 Luật Đất đai

thì đối với nhà ở phục vụ sinh hoạt được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương. Không có quy định về bồi sung kinh phí bồi thường đối với nhà có kích thước mỏng thực tế lớn hơn định hình của loại nhà tương đương. Tuy nhiên, thực tế hiện nay nhiều gia đình xây dựng nhà có kích thước mỏng thực tế lớn hơn định hình của loại nhà tương đương. Để đảm bảo quyền lợi chính đáng cho người dân, đề nghị cơ quan soạn thảo báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định. Và nội dung này có thể được tính luôn vào đơn giá cho phù hợp.

- Khoản 17 Mục I Phần II dự thảo quy định về hỗ trợ di chuyển.

Tại Điều 91 Luật đất đai năm 2013 quy định:

"Điều 91. Bồi thường chi phí di chuyển 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".

Theo quy định của Luật đất đai thì bồi thường chi phí di chuyển, không phải hỗ trợ, mặt khác nội dung này đã được quy định trong dự thảo về quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất do Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì soạn thảo, vì vậy đề nghị bỏ quy định này.

- Các đề nghị bỏ khoản 2, 4, 5, 6, 10, 11, 14, 16 tại Mục I Phần II vì Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn không giao cho UBND tỉnh quy định.

3. Thể thức và kỹ thuật trình bày văn bản

Để phù hợp với Thông tư liên tịch số 55/2005/TTLT-BNV-VPCP ngày 06/5/2005 của Bộ Nội vụ và Văn phòng Chính phủ hướng dẫn thể thức và kỹ thuật trình bày văn bản, đề nghị cơ quan soạn thảo văn bản soạn thảo Quyết định ban hành quy định về đơn giá bồi thường nhà, vật kiến trúc và di chuyển mồ mả khi Nhà nước thu hồi đất, bối cảnh của dự thảo văn bản theo phụ lục ban hành kèm theo Thông tư liên tịch số 55/2005/TTLT-BNV-VPCP.

Trên đây là những ý kiến tham gia đóng góp của Sở Tư pháp đối với dự thảo dự thảo Đơn giá bồi thường nhà, vật kiến trúc và di chuyển mồ mả, đề nghị cơ quan soạn thảo tổng hợp ý kiến các sở, ngành, địa phương, sớm hoàn thiện dự thảo trình Sở Tư pháp thẩm định theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TDTHPL.



Lê Thị Liên