

Số: /TTr-SXD

Hung Yên, ngày tháng 12 năm 2025

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Về việc ban hành Đơn giá bồi thường về nhà, nhà ở và công trình xây dựng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025, Công văn số 2557/UBND-KT1 ngày 28/10/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc cho phép xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo trình tự, thủ tục rút gọn. Sở Xây dựng kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh dự thảo Quyết định quy định Đơn giá bồi thường về nhà, nhà ở và công trình xây dựng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên.

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở pháp lý

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19/02/2025; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật Đất đai sửa đổi ngày 29/6/2024;

Căn cứ Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;

Căn cứ Nghị quyết số 203/2025/QH15 ngày 16/6/2025 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

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 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định 128/2025/NĐ-CP ngày 11/6/2025 Quy định về phân

quyền, phân cấp trong quản lý nhà nước lĩnh vực nội vụ;

Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về Ban hành Định mức xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 22/01/2025 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình, Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 09/2024/TT-BXD ngày 30/8/2024 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 08/2025/TT-BXD ngày 30/5/2025 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 11/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 225/QĐ-SXD ngày 22/9/2025 của Sở Xây dựng về việc công bố bảng đơn giá nhân công xây dựng trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Quyết định số 258/QĐ-SXD ngày 06/10/2025 của Sở Xây dựng về việc Công bố bảng giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng trên địa bàn tỉnh Hưng Yên.

Căn cứ Công văn số 10/CB-SXD ngày 06/11/2025 của Sở Xây dựng về việc công bố giá vật liệu xây dựng, thiết bị công trình tháng 10 năm 2025 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên.

2. Cơ sở thực tiễn

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024, Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên đã ban hành Quyết định ban hành đơn giá bồi thường nhà cửa, vật kiến trúc, mồ mả và

các công trình xây dựng khác trong công tác giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh Hưng Yên tại Quyết định số 125/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 có hiệu lực thi hành đến 31/12/2025; Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình đã ban hành bộ đơn giá bồi thường về nhà, nhà ở và công trình xây dựng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình tại Quyết định số 31/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024.

Quy định đơn giá thường, hỗ trợ thiệt hại về nhà, nhà ở và công trình xây dựng khi nhà nước thu hồi đất được xây dựng trên cơ sở tiếp thu, thống nhất các nội dung đã quy định và cập nhật quy định mới tại Nghị định số 226/NĐ-CP của Chính phủ, tạo điều kiện thuận lợi cho công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh sau khi sắp xếp tổ chức bộ máy và vận hành chính quyền địa phương 2 cấp. Do vậy, việc đề xuất xây dựng Quyết định ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi; mức hỗ trợ di dời vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên là cần thiết, phù hợp với thực tiễn và quy định của pháp luật.

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

1. Mục đích ban hành văn bản

Ban hành quy định đơn giá bồi thường nhà, nhà ở và công trình xây dựng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên nhằm thống nhất đơn giá bồi thường giải phóng mặt bằng và các nội dung khác liên quan đến bồi thường về nhà, nhà ở trên địa bàn tỉnh Hưng Yên sau khi sáp nhập tỉnh, sắp xếp tổ chức bộ máy và vận hành chính quyền địa phương 2 cấp phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện các chương trình, dự án phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

2. Quan điểm xây dựng văn bản

- Dự thảo Quyết định được xây dựng trên nguyên tắc tuân thủ quy định tại các văn bản pháp luật hiện hành, rà soát bộ đơn giá bồi thường nhà, nhà ở và công trình xây dựng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình (cũ) và tỉnh Hưng Yên (cũ) và điều chỉnh bổ sung cho phù hợp với tình hình thực tế theo ý kiến tham gia góp ý của các Sở, ban, ngành, UBND các phường, xã.

- Đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp, thống nhất và phù hợp với quy định của Luật Xây dựng, Luật Đất đai và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

- Ngày 07/8/2025, Sở Xây dựng tổ chức cuộc họp với các Sở, ban, ngành để thống nhất nội dung tham mưu UBND tỉnh về việc áp dụng đơn giá bồi thường nhà và công trình xây dựng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên.

- Ngày 11/8/2025, Sở Xây dựng ban hành Công văn số 494/SXD-KT&VLXD về việc Hướng dẫn áp dụng đơn giá bồi thường về nhà, nhà ở và công trình xây dựng khi nhà nước thu hồi đất và đơn giá nhân công, bằng giá ca máy, thiết bị thi công xây dựng trên địa bàn tỉnh Hưng Yên.

- Ngày 11/9/2025, Sở Xây dựng ban hành Công văn số 1030/SXD-KT&VLXD về việc rà soát bộ đơn giá bồi thường về nhà, nhà ở và công trình xây dựng khi nhà nước thu hồi đất.

- Ngày 17/10/2025, Sở Xây dựng ban hành Công văn số 269/SXD-KT&VLXD báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh về việc cho phép xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật cho bộ Đơn giá bồi thường về nhà, nhà ở và công trình xây dựng khi nhà nước thu hồi đất và được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận tại Công văn số 2557/UBND-KT1 ngày 18/10/2025.

- Ngày 24/10/2025, Sở Xây dựng ban hành Công văn số 1862/SXD-KT&VLXD về việc xin ý kiến tham gia danh mục bộ đơn giá bồi thường về nhà, nhà ở và công trình xây dựng khi nhà nước thu hồi đất.

- Ngày ý kiến tham gia của các sở, ban, ngành có liên quan, UBND các phường, xã trên địa bàn tỉnh về Dự thảo Tờ trình của Sở Xây dựng và Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về ban hành bộ đơn giá bồi thường nhà, nhà ở và công trình xây dựng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên.

- Ngày Hoàn thiện dự thảo Quyết định theo các ý kiến tham gia, báo cáo tổng hợp, giải trình về việc tiếp thu ý kiến tham gia.

- Ngày Gửi Sở Tư pháp thẩm định.

- Tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Quyết định theo ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp.

- Trình Ủy ban nhân dân tỉnh dự thảo Quyết định ban hành bộ đơn giá bồi thường nhà, nhà ở và công trình xây dựng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên để xem xét và phê duyệt.

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

Dự thảo Quyết định gồm 4 Điều, bao gồm các nội dung chính sau đây:

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

- Phạm vi điều chỉnh: Ban hành kèm theo Quyết định này Đơn giá bồi thường về nhà, nhà ở và công trình xây dựng làm căn cứ tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên (có phụ lục số 01 và phụ lục số 02 kèm theo).

- Đối tượng áp dụng: Cơ quan thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai; đơn vị, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng. Người

có đất thu hồi và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thu hồi; các đối tượng khác có liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

2. Điều 2. Quy định hệ số Đơn giá bồi thường

- Khi có sự thay đổi chính sách của Nhà nước về chi phí đầu tư xây dựng, Sở Xây dựng xác định hệ số điều chỉnh, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định. Thời điểm hiện tại, hệ số điều chỉnh bằng 1.

- Hệ số vùng: Đơn giá bồi thường nhà, nhà ở và công trình xây dựng tại các khu vực khác nhau được điều chỉnh bằng hệ số vùng theo Nghị định 128/2025/NĐ-CP ngày 11/6/2025 Quy định về phân quyền, phân cấp trong quản lý nhà nước lĩnh vực nội vụ. Các phường, xã thuộc vùng II có hệ số bằng 1,037; các phường, xã thuộc vùng III có hệ số bằng 1,011; Các phường, xã thuộc vùng IV có hệ số bằng 1.

3. Điều 3. Hiệu lực thực hiện, quy định chuyển tiếp

- Hiệu lực thực hiện: Quyết định này có hiệu lực từ ngày 01/01/2026 và thay thế Quyết định số 125/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc ban hành đơn giá bồi thường nhà cửa, vật kiến trúc, mồ mả và các công trình xây dựng khác trong công tác giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh Hưng Yên năm 2025 và Quyết định số 31/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 về việc ban hành Bộ đơn giá bồi thường nhà, nhà ở và công trình xây dựng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

- Quy định chuyển tiếp:

Những trường hợp đã phê duyệt phương án bồi thường trước ngày 01/01/2026 thì thực hiện theo phương án bồi thường đã được phê duyệt.

Những trường hợp đã phê duyệt phương án bồi thường trước ngày 01/01/2026 nhưng trong quá trình kiểm đếm, tính toán còn thiếu về khối lượng tài sản thì phần còn thiếu được lập phương án bồi thường bổ sung theo Đơn giá bồi thường quy định tại Quyết định này.

Những trường hợp đã phê duyệt phương án bồi thường từ ngày 01/01/2026 và đến trước thời điểm Quyết định này có hiệu lực, thì được lập phương án bồi thường bổ sung phần chênh lệch theo Đơn giá bồi thường quy định tại Quyết định này với Đơn giá bồi thường đã được phê duyệt.

Những trường hợp phê duyệt phương án bồi thường từ ngày Quyết định này có hiệu lực thì áp dụng Đơn giá bồi thường theo quy định tại Quyết định này.

4. Điều 4. Tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở; Thủ trưởng các ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch ủy ban nhân dân phường, xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

(Gửi kèm theo Dự thảo Quyết định của UBND tỉnh; Công văn thẩm định

của Sở Tư pháp; Báo cáo giải trình; Công văn tham gia ý kiến của các sở, ban, ngành; UBND các phường, xã và các đơn vị khác có liên quan)

Sở Xây dựng kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các PGĐ Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, KT&VLXD.

GIÁM ĐỐC

Trần Quang Triển