

Số: /TTr-TTPTQĐ

Điện Biên, ngày tháng 4 năm 2024

TỜ TRÌNH

V/v xin ý kiến trong việc áp dụng đơn giá bồi thường, hỗ trợ về tài sản, công trình xây dựng trong phạm vi GPMB các dự án trên địa bàn huyện Điện Biên

Kính gửi: UBND huyện Điện Biên.

Căn cứ Luật Đất đai, ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định 02/2015/QĐ-UBND, ngày 10 tháng 3 năm 2015 của UBND tỉnh Điện Biên về việc ban hành đơn giá bồi thường, thiệt hại về nhà, công trình xây dựng, cây trồng và vật nuôi trên đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên;

Thực hiện Văn bản số 285/HD-SXD, ngày 28 tháng 3 năm 2017 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn phương pháp xác định giá trị bồi thường bổ sung, điều chỉnh tăng hoặc giảm đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng có khối lượng, quy mô kết cấu thực tế khác so với quy mô, kết cấu quy định trong Quyết định số 02/2015/QĐ-UBND ngày 10/3/2015 của UBND tỉnh về Đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng, cây trồng và vật nuôi trên đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên; Tiếp theo Văn bản số 2016/SXD-KT&VLXD, ngày 12 tháng 10 năm 2023 của Sở Xây dựng về việc xử lý tháo gỡ khó khăn vướng mắc trong công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư các dự án trên địa bàn huyện Điện Biên.

Để kịp thời giải quyết các khó khăn, vướng mắc đối với công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư các dự án trên địa bàn huyện Điện Biên và đẩy nhanh tiến độ triển khai thực hiện dự án, Trung tâm Phát triển quỹ đất kính đề nghị UBND huyện xem xét cho ý kiến tháo gỡ, giải quyết các khó khăn, vướng mắc, cụ thể như sau:

1. Một số tài sản, vật tư vật liệu như ống thoát nước các loại, lưới B40, rào dây thép gai, gạch ốp lát, sơn, cột điện, ngói lợp mái công, dây điện... Cơ quan chuyên môn của huyện chưa đủ căn cứ để thẩm định đối với các tài sản này do chưa có trong Quyết định số 02/2015/QĐ-UBND ngày 10/3/2015 của UBND tỉnh nhưng có đơn giá trong công bố giá vật liệu xây dựng trên thị trường tỉnh Điện Biên của sở Xây dựng.

Kiến nghị đề xuất: Trung tâm Phát triển quỹ đất kính đề nghị UBND huyện xem xét cho phép thực hiện áp dụng bồi thường, hỗ trợ đối với tài sản, vật tư vật liệu không có giá trong Quyết định số 02/2015/QĐ-UBND ngày 10/3/2015 của UBND tỉnh nhưng có đơn giá trong công bố giá vật liệu xây dựng trên thị trường tỉnh Điện Biên của sở Xây dựng thì áp dụng bồi thường đơn giá theo công bố giá vật liệu ban hành tại thời điểm lập phương án bồi thường của sở Xây dựng. Đối với nội dung này Ngày 25/3/2024, Sở Xây dựng ban hành Văn bản số 590/SXD-KT&VLXD có ý kiến: *Đối với vật tư vật liệu là tài sản của hộ gia đình có đất bị thu hồi thuộc phạm vi GPMB của dự án không có đơn giá theo Quyết định 02 thì áp dụng Văn bản số 285/HD-SXD ngày 28/3/2017 của sở Xây dựng và Công bố giá tại thời điểm lập phương án bồi thường làm cơ sở trình thẩm định.*

2. Đối với tài sản là nhà, công trình xây dựng không đủ tiêu chuẩn theo quy định trong Quyết định số 02/2015/QĐ-UBND ngày 10/3/2015 của UBND tỉnh: Theo hướng dẫn tại mục I, Nguyên tắc xác định giá trị bồi thường, bổ sung, điều chỉnh tăng, giảm đơn giá bồi thường tại Văn bản số 285/HD-SXD, ngày 28 tháng 3 năm 2017 của Sở Xây dựng các phòng ban chuyên môn thuộc huyện không có cơ sở áp dụng điều chỉnh, bổ sung tăng, giảm đơn giá bồi thường cho phù hợp.

Kiến nghị đề xuất: Đối với Nhà có kết cấu thấp hơn (tường 11, nền nhà: bê tông hoặc láng xi măng) hoặc kết cấu không đủ (không làm trần nhà, không lát nền gạch Creamic) so với Quyết định số 02/2015/QĐ-UBND ngày 10/3/2015 của UBND tỉnh; đối với nội dung này các phương án đã phê duyệt áp dụng bồi thường giảm 05% nhân với đơn giá bồi thường theo Quyết định số 02/2015/QĐ-UBND ngày 10/3/2015 của UBND tỉnh; Theo cách tính này các hộ gia đình, cá nhân trong phương án đã phê duyệt đều nhất trí phương án bồi thường; vì vậy Trung tâm Quản lý đất đai đề xuất tiếp tục thực hiện theo cách tính trên đối với nội dung này.

3. Một số trường hợp khó khăn trong cách tính toán bồi thường, hỗ trợ về tài sản do mốc giải phóng mặt bằng thu hồi vào 01 phần kết cấu của ngôi nhà, công trình xây dựng bị phá dỡ một phần. Theo Văn bản số 6083/UBND-KTN ngày 20 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh thì UBND huyện triển khai thực hiện theo hướng dẫn tại văn bản số 2016/SXD-KT&VLXD, ngày 12 tháng 10 năm 2023 của Sở Xây dựng, cụ thể: *“Đối với nội dung này, đề nghị UBND huyện chỉ đạo các phòng chuyên môn (phòng Kinh tế và Hạ tầng) phối hợp với các phòng ban liên quan của huyện hoặc thuê đơn vị tư vấn có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng tổ chức kiểm tra, xác định, đánh giá mức độ ảnh hưởng thực tế của công trình vật kiến trúc trong phạm vi thu hồi đất, phạm vi diện tích nhà, công trình bị ảnh hưởng đối với từng trường hợp cụ thể và đưa ra phương án tháo dỡ cho từng trường hợp cụ thể hoàn thiện lại phù hợp với thực tế vừa đảm bảo kết cấu, chất lượng đối với diện tích công*

trình còn lại vừa tiết kiệm sử dụng hiệu quả nguồn kinh phí của Nhà nước, tránh thất thoát, lãng phí....”. Tuy nhiên các phòng ban chuyên môn thuộc huyện gặp khó khăn trong việc xác định mức độ ảnh hưởng thực tế, nếu thuê đơn vị tư vấn có đủ điều kiện năng lực để xác định, lập dự toán kinh phí sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của nhà, công trình xây dựng tại thời điểm hiện tại thì không phù hợp.

Kiến nghị đề xuất: Trường hợp tài sản là nhà thu hồi vào một phần kết cấu thì Trung tâm Phát triển quỹ đất tham khảo một số hướng dẫn áp dụng bồi thường một số tỉnh và trước đây cũng đã vận dụng tính bồi thường, hỗ trợ các phương án như sau:

- Nhà, công trình bị phá dỡ một phần: Ngoài phần được bồi thường trong phạm vi GPMB còn được bồi thường bổ sung phần nhà, công trình bị ảnh hưởng do phải phá dỡ cụ thể:

+ Đối với nhà khung bê tông cốt thép hoặc kết cấu khung thép thì diện tích sàn xây dựng được bồi thường bổ sung tính từ chỉ giới phá dỡ giải phóng mặt bằng đến khung kết cấu chịu lực gần nhất;

+ Đối với nhà kết cấu xây gạch chịu lực bị phá dỡ một phần, thì diện tích sàn xây dựng được bồi thường bổ sung bằng chiều rộng mặt tiền nhà trước khi phá dỡ nhân với chiều sâu bằng 2 m và nhân với số tầng nhà bị phá dỡ (nếu có). Nếu diện tích gian phòng còn lại nhỏ không còn công năng sử dụng (cụ thể: tính theo chiều dài nhà cạnh nhỏ nhất còn lại nhỏ hơn hoặc bằng 2,0m được hiểu là không còn công năng sử dụng) thì diện tích sàn xây dựng được bồi thường bổ sung tính từ chỉ giới phá dỡ giải phóng mặt bằng đến hết gian phòng bị phá dỡ và nhân với số tầng bị phá dỡ (nếu có).

- Đối với nhà bị phá dỡ từ 40% diện tích sàn xây dựng (Gồm: diện tích nhà phải phá dỡ đến chỉ giới giải phóng mặt bằng + diện tích phần nhà bị ảnh hưởng do phải phá dỡ) trở lên thì được bồi thường 100% diện tích nhà.

4. Trường hợp một số công trình phụ độc lập, công trình kiến trúc có kết cấu tương tự trong Quyết định số 02/2015/QĐ-UBND ngày 10/3/2015, các phòng ban chuyên môn khó khăn trong việc áp dụng đơn giá bồi thường.

Kiến nghị, đề xuất: Đối với nội dung này các phương án đã được phê duyệt đang áp dụng một số mã tương đương về kết cấu, vì vậy Trung tâm phát triển quỹ đất đề nghị tiếp tục áp dụng theo cách tính như trên, cụ thể như sau:

ST T	Nội dung tài sản	Áp dụng tương tự Công trình phụ độc lập, công trình kiến trúc theo QĐ 02/2015/QĐ-UBND ngày 10/3/2015	Đơn vị tính (đồng/m ²)	Áp dụng	Đơn giá (đồng)
1	Sân bê tông	Sân lát gạch	đồng/m ²	100%	162.240
2	Công sắt	Tường rào cột xây,	đồng/m ²	100%	378.560

	(100% là sắt)	hoa sắt			
3	Công sắt: Khung sắt, lưới B40	Tường rào cột xây, hoa sắt	đồng/m ²	50%	378.560
4	Trụ bê tông cốt thép; cột BTCT; Công bê tông có kích thước các loại (công tròn)	Tấm đan bê tông cốt thép	đồng/m ³	100%	1.892.800
5	Khối xây gạch, trụ xây bằng gạch, bậc tam cấp	Kè xây bằng gạch	đồng/m ³	100%	946.400
6	Bán mái: khung cột sắt, lợp: ngói đỏ, tôn, lợp Prô XM, nền bê tông, láng xi măng hoặc gạch chỉ	Mái tôn chống nóng nhà, khung cột nhà bằng sắt	đồng/m ²	90%	486.720
7	Bán mái: khung cột sắt, lợp tôn chống nóng, nền bê tông		đồng/m ²	100%	486.720
8	Công xây tường 110	Tường xây 11 cm	Đồng/m ²	80%	283.920
9	Công xây tường 220	Tường xây 22 cm	Đồng/m ²	80%	432.640
10	Nhà khung, cột sắt lợp: ngói đỏ, lợp Prô XM, tôn; nền: lát gạch men hoa, láng xi măng hoặc gạch chỉ	Nhà trệt khung cột gỗ xẻ (Gỗ loại A) có kết cấu tương đương với từng loại nhà	đồng/m ²	100%	

5. Đối với thiết bị sử dụng phục vụ sinh hoạt cho hộ gia đình, cá nhân như bình nóng lạnh, điều hòa, công tơ nước, bồn tắm, hệ thống năng lượng mặt trời, téc nước, biển quảng cáo các loại... theo hướng dẫn tại Văn bản số 285/HD-

SXD, ngày 28 tháng 3 năm 2017 của Sở Xây dựng thì được hỗ trợ tháo dỡ; mức hỗ trợ theo khối lượng thực tế, đơn giá tháo dỡ, lắp đặt theo đơn giá xây dựng cơ bản. Các phòng ban chuyên môn của huyện gặp khó khăn trong việc áp dụng mức hỗ trợ tháo dỡ lắp đặt.

Kiến nghị, đề xuất:

Đối với thiết bị sử dụng phục vụ sinh hoạt cho hộ gia đình, cá nhân như: điều hòa, công tơ nước, hệ thống năng lượng mặt trời, téc nước, biển quảng cáo kích thước > 1,5m² hỗ trợ di chuyển tháo lắp 500.000 đồng/bộ; đối với cửa cuốn chiều rộng kích thước < 3m hỗ trợ di chuyển tháo lắp 1.000.000 đồng/bộ, cửa cuốn chiều rộng kích thước > 3m hỗ trợ di chuyển tháo lắp 1.500.000 đồng/bộ.

Đối với thiết bị phòng tắm, vệ sinh gồm: bình nóng lạnh, chậu rửa mặt, bồn cầu, gương, vòi sen... áp dụng hỗ trợ di chuyển tháo lắp các thiết bị trên 600.000 đồng/phòng.

Đối với hệ thống máy móc phục vụ cho hộ gia đình, cá nhân như: hệ thống điện 3 pha, máy lọc sạn gạo, máy xay xát gạo, củ phát điện áp dụng hỗ trợ di chuyển tháo lắp 2.000.000 đồng/bộ.

Trung tâm Phát triển quỹ đất kính đề nghị UBND huyện xem xét, cho ý kiến chỉ đạo thực hiện./.

Nơi nhận:

- UBND huyện;
- Các cơ quan: TN&MT, KT&HT, TTPTQĐ;
- Lưu: VT, TTPTQĐ.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Trần Xuân Hoàn