

Số: /TTPTQĐ-BTGPMB

Lạng Sơn, ngày tháng 6 năm 2026

V/v góp ý dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định Quy định bồi thường thiệt hại trong trường hợp thu hồi một phần mà phần còn lại của nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

Kính gửi: Sở Xây dựng

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh nhận được Công văn số 2276/SXD-QLXD ngày 05/6/2026 của Sở Xây dựng về việc đăng tải hồ sơ và xin ý kiến góp ý dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định Quy định Bồi thường thiệt hại trong trường hợp thu hồi một phần mà phần còn lại của nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

Sau khi xem xét, nghiên cứu và lấy ý kiến góp ý nội dung dự thảo của các Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực trực thuộc. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh cơ bản nhất trí với nội dung dự thảo. Đồng thời đề nghị Sở Xây dựng nghiên cứu, xem xét một số nội dung sau:

I. Đối với dự thảo Quyết định

1. Tên gọi của Quyết định

Nội dung dự thảo: “Ban hành Quyết định Quy định Bồi thường thiệt hại trong trường hợp thu hồi một phần mà phần còn lại của nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn”

Đề xuất sửa đổi như sau: “Ban hành Quyết định Quy định Bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất mà nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất phải tháo dỡ hoặc phá dỡ một phần mà phần còn lại vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn”

Lý do: Sử dụng từ ngữ đúng quy định, do Luật Đất đai quy định Nhà nước thu hồi đất, không quy định về thu hồi tài sản.

2. Tại phần căn cứ pháp lý

Nội dung dự thảo: “Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn ban hành Quyết định Quy định Bồi thường thiệt hại **trong trường hợp thu hồi một phần mà phần còn lại của nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất** vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn”

Đề xuất sửa đổi: “Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn ban hành Quyết định Quy định Bồi thường thiệt hại **khi Nhà nước thu hồi đất mà nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất phải tháo dỡ hoặc phá dỡ một phần mà phần còn lại** vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn”

3. Tại Điều 1: Đề nghị đổi tên gọi của Quy định tương tự như trên

4. Tại Điều 3

Nội dung dự thảo: “Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã); **các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân** có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.”

Đề xuất sửa đổi: “Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã); **Chủ sở hữu tài sản; tổ chức, cá nhân** có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.”

Lý do: Sử dụng từ ngữ đúng quy định của Luật Đất đai và Nghị quyết số 254/2025/QH15, cụ thể:

- Các nội dung về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Luật Đất đai và Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định rõ “Người có đất thu hồi” và “Chủ sở hữu tài sản”.

- Tại phần quy định bồi thường tài sản, Luật Đất đai quy định bồi thường đối với chủ sở hữu tài sản, cụ thể:

+ Khoản 3 Điều 91 quy định “Chủ sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật dân sự mà bị thiệt hại về tài sản thì được bồi thường thiệt hại;”

+ Khoản 3 Điều 105 quy định “ ... Chủ sở hữu tài sản quy định tại khoản này được hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời.”

II. Đối với quy định ban hành kèm theo dự thảo Quyết định

1. Tại khoản 1 Điều 3 Chương II (Bồi thường thiệt hại trong trường hợp thu hồi một phần mà phần còn lại của nhà ở, công trình phục vụ đời sống vẫn đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng quy định tại điểm a khoản 11 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15):

- Đề xuất bỏ quy định cứng 60%, thay bằng xác định chi phí sửa chữa theo thiệt hại thực tế và dự toán được thẩm định.

- Bổ sung trường hợp bồi thường toàn bộ nhà ở khi phần còn lại không còn bảo đảm công năng sử dụng dù vẫn bảo đảm kết cấu kỹ thuật.

- Bổ sung tiêu chí cụ thể để xác định “*Phần còn lại của nhà ở, công trình phục vụ đời sống vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật*”

2. Tại khoản 2 Điều 3

Dự thảo đang quy định trách nhiệm *xác định phần còn lại của nhà ở, công trình phục vụ đời sống vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật có liên quan là Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã*

Đề nghị xem xét sửa đổi trách nhiệm xác định nội dung này là **Ủy ban nhân dân cấp xã**

Lý do: Theo quy định của pháp luật về đất đai và thực tiễn triển khai công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, Ủy ban nhân dân cấp xã là cơ quan có trách nhiệm cung cấp, xác nhận các thông tin phục vụ công tác lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư như: Xác nhận nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất; xác nhận nhân khẩu; xác nhận đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp; xác nhận thời điểm tạo lập nhà ở, công trình, vật kiến trúc và các nội dung có liên quan khác. Đây cũng là một trong những nội dung phục vụ công tác lập, thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Do đó, việc giao Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện xác định phần còn lại của nhà ở, công trình phục vụ đời sống có bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật hay không sẽ bảo đảm thống nhất đầu mối thực hiện, phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của chính quyền địa phương cấp xã theo mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp hiện nay, đồng thời tạo thuận lợi trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Trên thực tế, việc xác định giá trị xây mới của công trình đòi hỏi phải lập dự toán xây dựng hoặc thuê đơn vị tư vấn có chuyên môn thực hiện. Nội dung này thuộc lĩnh vực chuyên môn xây dựng và phục vụ trực tiếp cho công tác thẩm định của Ủy ban nhân dân cấp xã, không thuộc chức năng, nhiệm vụ của tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Do đó, đề nghị giao Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì thuê đơn vị tư vấn trong trường hợp chưa đủ cơ sở xác định. Đơn vị tư vấn thực hiện đồng thời việc kiểm định, đánh giá chất lượng phần công trình còn lại và xác định giá trị xây mới của toàn bộ công trình làm căn cứ cho việc lập, thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định.

Việc quy định theo hướng trên sẽ bảo đảm thống nhất đầu mối thực hiện, tránh chồng chéo nhiệm vụ giữa các cơ quan, đơn vị, đồng thời nâng cao tính khả thi trong quá trình tổ chức thực hiện.

4. Tại khoản 3 Điều 3

Nội dung dự thảo: “*Tổng mức bồi thường theo thiệt hại thực tế quy định tại khoản 1, 2, Điều này không được vượt quá giá trị xây mới của toàn bộ nhà ở,*

công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật.”

Đề xuất sửa đổi: Đề nghị bỏ nội dung này.

Lý do:

- Khoản 2 không có nội dung liên quan đến mức bồi thường, chỉ có chi phí thuê đơn vị tư vấn để xác định phần còn lại có bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật có liên quan. Nếu khoản 2 có liên quan đến mức bồi thường thì khoản 2 cần thể hiện rõ mức bồi thường được xác định theo khoản 1 hay đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư xác định hay thuê đơn vị tư vấn xác định.

- Chi phí thuê đơn vị tư vấn được tính vào chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án và là khoản kinh phí chi cho các công việc, hoạt động của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư liên quan đến dự án, hiện tại không có quy định nào thể hiện khoản kinh phí này được đưa vào để xác định tổng mức bồi thường thiệt hại tài sản của chủ sở hữu.

- Ngoài ra chi phí thuê tư vấn được xác định theo từng loại công trình, khối lượng công việc cụ thể thực hiện, kinh phí thuê có thể sẽ vượt tổng giá trị xây mới của toàn bộ nhà ở, công trình ...

5. Tại khoản 4 Điều 3

Nội dung dự thảo: *“Nhà ở, công trình bị cắt xén, phá dỡ một phần mà phần còn lại đảm bảo khả năng sử dụng thì ngoài việc được bồi thường diện tích nhà ở, công trình phải phá dỡ đến chỉ giới cắt xén theo quy hoạch, còn được bồi thường bổ sung phần nhà ở, công trình bị ảnh hưởng do cắt xén, phá dỡ theo quy định sau:*

- Đối với nhà ở 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 cắt xén theo quy hoạch đến khung kết cấu chịu lực gần nhất;

- Đối với nhà ở kết cấu xây gạch chịu lực bị cắt xén một phần thì diện tích sàn xây dựng được bồi thường bổ sung bằng chiều rộng mặt tiền nhà trước khi cắt xén nhân với chiều sâu bằng 01 m và nhân với số tầng nhà bị cắt xén.”

Đề xuất sửa đổi: Đề nghị sửa đổi cụm từ “cắt xén” và “cắt xén theo quy hoạch” thành “phải tháo dỡ hoặc phá dỡ” và “phải tháo dỡ hoặc phá dỡ theo ranh giới quy hoạch hoặc ranh giới thu hồi đất” hoặc bằng các cụm từ “bị thu hồi một phần”, “bị phá dỡ một phần do Nhà nước thu hồi đất” hoặc “phần công trình còn lại sau khi thu hồi đất”.

Lý do:

1. Sử dụng từ ngữ đúng quy định tại Điều 102 của Luật Đất đai và điểm a khoản 11 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

2. Cụm từ “*theo quy hoạch*” là có thể dẫn đến hiểu chưa đầy đủ trong tổ chức thực hiện.

- Đối với nội dung: “- *Đối với nhà ở 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 cắt xén theo quy hoạch đến khung kết cấu chịu lực gần nhất*”;”. Đề nghị xem xét, kiểm tra lại nội dung này vì phần còn lại này đã bị mất kết cấu, không đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật.

Lý do: Phần ghi “*được bồi thường bổ sung tính từ chỉ giới cắt xén theo quy hoạch đến khung kết cấu chịu lực gần nhất*” này chính là phần còn lại không đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật và phải được bồi thường theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 102 của Luật Đất đai.

Việc quy định bồi thường phần này sẽ lặp lại quy định của Luật Đất đai.

- Đối với nội dung: “- *Đối với nhà ở kết cấu xây gạch chịu lực bị cắt xén một phần thì diện tích sàn xây dựng được bồi thường bổ sung bằng chiều rộng mặt tiền nhà trước khi cắt xén nhân với chiều sâu bằng 01m và nhân với số tầng nhà bị cắt xén*”. Đề nghị xem xét, kiểm tra lại nội dung này vì phần còn lại này đã bị mất kết cấu, không chỉ 01m chiều sâu không đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật mà cần xem xét, kiểm tra đối với sàn.

Lý do: Phần ghi “*được bồi thường bổ sung bằng chiều rộng mặt tiền nhà trước khi cắt xén nhân với chiều sâu bằng 01m và nhân với số tầng nhà bị cắt xén*” này chính là phần còn lại không đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật và phải được bồi thường theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 102 của Luật Đất đai.

Việc quy định bồi thường phần này sẽ lặp lại quy định của Luật Đất đai.

6. Tại khoản 5 Điều 3

Nội dung dự thảo: “5. *Biện pháp để tháo dỡ, phá dỡ, di dời do chủ sở hữu tài sản thực hiện.*”

Đề xuất sửa đổi: “5. *Chủ sở hữu tài sản có trách nhiệm tổ chức tháo dỡ, phá dỡ, di dời tài sản bảo đảm an toàn công trình, an toàn lao động và các công trình liên kế theo quy định của pháp luật.*”

Lý do: để tổ chức thực hiện có hiệu quả.

Đề nghị bổ sung nội dung quy định đối với trường hợp chủ sở hữu tài sản **không phối hợp** thực hiện tháo dỡ, phá dỡ, di dời.

7. Tại Điều 4

Đề nghị xác định rõ cơ quan đầu mối theo dõi, hướng dẫn và tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện.

- Sở Xây dựng chủ trì hướng dẫn các nội dung liên quan đến chất lượng công trình, tiêu chuẩn kỹ thuật và xác định mức độ ảnh hưởng của nhà ở, công trình;

- Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì hướng dẫn các nội dung liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Bổ sung trách nhiệm của UBND cấp xã trong việc kiểm tra hiện trạng, xác nhận nguồn gốc tài sản và giải quyết các kiến nghị của người dân.

8. Tại Điều 5

Nội dung dự thảo

“ 1. Chuẩn bị đầy đủ hồ sơ dự án và quy hoạch được duyệt theo quy định và bàn giao mốc giới giải phóng mặt bằng cho **chính quyền địa phương** và Đơn vị làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Phối hợp với Đơn vị làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và Ủy ban nhân dân cấp xã **noi thu hồi đất** xây dựng Kế hoạch thu hồi đất báo cáo cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Đảm bảo bố trí đầy đủ, kịp thời kinh phí (chịu trách nhiệm về **chậm chi trả tiền** bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) để chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và kinh phí cho tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sau khi phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt.”

Đề xuất sửa đổi

“1. Chuẩn bị đầy đủ hồ sơ dự án và quy hoạch được duyệt theo quy định và bàn giao mốc giới giải phóng mặt bằng cho **UBND cấp xã nơi thực hiện dự án** và Đơn vị làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

“2. Phối hợp với Đơn vị làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và Ủy ban nhân dân cấp xã **noi có đất thu hồi** xây dựng Kế hoạch thu hồi đất báo cáo cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Đảm bảo bố trí đầy đủ, kịp thời kinh phí (chịu trách nhiệm về **chậm chuyển tiền** bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) để chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và kinh phí cho tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sau khi phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt.”

Trên đây là ý kiến góp ý của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh kính gửi Sở Xây dựng xem xét, tổng hợp theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- GD, các PGD TTPTQĐ;
- Các phòng thuộc trung tâm;
- Lưu: VT, BTGPMB(NAD).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Linh Thị Hiền