

Số: /TTr-SXD

Khánh Hòa, ngày tháng 10 năm 2024

DỰ THẢO

## TỜ TRÌNH

**Dự thảo Quyết định của UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Quy định mức hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời cho chủ sở hữu công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh dự thảo Quyết định của UBND tỉnh ban hành Quy định mức hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời cho chủ sở hữu công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, như sau:

### I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

#### 1. Cơ sở chính trị, pháp lý:

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Văn bản số 11945/UBND-XDND ngày 23 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc chủ trương xây dựng quy định mức hỗ trợ công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo trình tự, thủ tục rút gọn;

Căn cứ Báo cáo số /BC-STP ngày tháng 10 năm 2024 của Sở Tư pháp về việc báo cáo kết quả thẩm định dự thảo Quyết định ban hành Quy định mức hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời cho chủ sở hữu công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

**1.1.** Quy định về hỗ trợ cho chủ sở hữu công trình theo giấy phép xây dựng có thời hạn theo pháp luật về xây dựng mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn

Tại khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024 về trường hợp không được bồi thường tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất như sau: "3. Tài sản gắn liền với đất là phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn theo pháp luật về xây dựng mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn."

Tại điểm e khoản 1 Điều 108 Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024 quy định trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật này được hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời.

Như vậy, đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn theo pháp luật về xây dựng mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn thì không được bồi thường, mà được hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời công trình.

**1.2.** Trách nhiệm của UBND tỉnh về việc ban hành quy định mức hỗ trợ tháo dỡ, phá dỡ, di dời cho chủ sở hữu công trình thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 21 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

Tại khoản 2 Điều 21 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định:

" 2. Đối với tài sản gắn liền với đất là phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn theo pháp luật về xây dựng mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn thì chủ sở hữu tài sản không được bồi thường mà được hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định các trường hợp, biện pháp, mức hỗ trợ tháo dỡ, phá dỡ, di dời cho chủ sở hữu công trình cho phù hợp với từng trường hợp cụ thể."

Như vậy, căn cứ theo các quy định pháp luật nêu trên, UBND tỉnh có trách nhiệm ban hành Quy định mức hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời cho chủ sở hữu công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

## **2. Cơ sở thực tiễn**

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh về việc thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công điện số 105/CĐ-TTg ngày 10/10/2024 và Công điện số 109/CĐ-TTg ngày 22/10/2024 về việc tăng cường tập trung chỉ đạo, triển khai thi hành Luật Đất đai; theo đó, Sở Xây dựng được giao nhiệm vụ xây dựng Văn bản quy phạm pháp luật thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh quy định chi tiết các quy định sau:

- Quy định tại khoản 4 Điều 102 Bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất. Nội dung này, Sở Xây dựng đã tham mưu trình UBND tỉnh ban hành Quyết định số 27/2024/QĐ-UBND ngày

24/10/2024 Quy định Đơn giá xây dựng mới nhà, nhà ở, công trình xây dựng và vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

- Quy định tại khoản 2 Điều 21 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; dự kiến thời gian ban hành **trước ngày 15/11/2024** (theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 11980/UBND-XDND ngày 24/10/2024 của UBND tỉnh về việc triển khai chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công điện số 109/CD-TTg ngày 22/10/2024 về việc tăng cường tập trung chỉ đạo, triển khai thi hành Luật Đất đai).

Căn cứ tình hình thực tế cấp bách, khẩn trương thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, việc ban hành Quy định mức hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời cho chủ sở hữu công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa là cần thiết và phù hợp quy định pháp luật.

## **II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN**

### **1. Mục đích ban hành văn bản**

Quy định mức hỗ trợ tháo dỡ, phá dỡ, di dời cho chủ sở hữu công trình thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 21 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

### **2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản**

- Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 105, điểm e khoản 1 Điều 108 Luật Đất đai 2024 và quy định tại khoản 2 Điều 21 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

- Tham khảo các Văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 21 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ đã được các tỉnh, thành phố ban hành (*chi tiết tại Bảng tổng hợp quy định đã ban hành đính kèm.*)

- Căn cứ Đơn giá xây dựng mới nhà, nhà ở, công trình xây dựng và vật kiến trúc đã được UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 27/2024/QĐ-UBND ngày 24/10/2024.

Mức hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời cho chủ sở hữu công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa được tính theo tỉ lệ phần trăm (%) của mức bồi thường nhà, công trình xây dựng được xác định trên cơ sở Đơn giá xây dựng mới nhà, nhà ở, công trình xây dựng và vật kiến trúc do UBND tỉnh ban hành.

Cơ quan, đơn vị, tổ chức có trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư căn cứ Đơn giá xây dựng mới nhà, nhà ở, công trình xây dựng và vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành, lập dự toán hỗ trợ vào phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, trình phê duyệt theo quy định.

Đơn giá xây dựng mới nhà, nhà ở, công trình xây dựng và vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa được điều chỉnh theo mặt bằng giá từng thời kỳ biến động của thị trường (nếu có); đồng thời, do không quy định mức tiền hỗ trợ cụ thể nên quy định mức hỗ trợ theo tỉ lệ 20% mức bồi thường nhà, công trình xây dựng theo quy định về lâu dài sẽ đáp ứng yêu cầu thực tiễn về biến động giá cả thị trường (nếu có).

Đối với các công trình không có trong Đơn giá xây dựng mới nhà, nhà ở, công trình xây dựng và vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa do UBND tỉnh ban hành, cơ quan, đơn vị, tổ chức có trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thuê đơn vị có năng lực phù hợp theo quy định pháp luật lập dự toán chi tiết chi phí hỗ trợ tháo dỡ, phá dỡ, di dời; gửi cơ quan có chức năng để thẩm định; trình phê duyệt theo quy định. Mức hỗ trợ không vượt quá 20% dự toán xây dựng công trình xây dựng mới. Quy định này nhằm giải quyết đối với một số công trình phát sinh trong thực tiễn, nhưng có giới hạn mức hỗ trợ theo tỉ lệ phần trăm (%) của mức bồi thường công trình xây dựng mới nhằm tránh trường hợp chủ sở hữu tài sản kê khai quá nhiều chi tiết về khối lượng, cấu phần xây dựng của công trình nhằm trục lợi nên cần khống chế tổng chi phí hỗ trợ tháo dỡ, phá dỡ, di dời và lắp đặt lại không quá 20% chi phí xây dựng mới.

Qua tham khảo các văn bản quy phạm pháp luật đã được ban hành quy định điều khoản này của một số tỉnh, thành phố khác và căn cứ tình hình thực tế tại tỉnh Khánh Hòa, mức hỗ trợ theo tỉ lệ 20% mức bồi thường nhà, công trình xây dựng theo quy định là phù hợp theo tình hình thực tế tại địa phương (*chi tiết tại mục II của Bảng tổng hợp quy định đã ban hành đính kèm*).

### **III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN**

#### **1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy định mức hỗ trợ tháo dỡ, phá dỡ, di dời cho chủ sở hữu công trình thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 21 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

#### **2. Đối tượng áp dụng**

- Chủ sở hữu công trình thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 21 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

- Cơ quan, đơn vị, tổ chức có trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các tổ chức, cá nhân có liên quan trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

### **IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN**

- Sở Xây dựng đã có Tờ trình số 3900/TTr-SXD ngày 21/10/2024 về việc ban hành Quy định mức bồi thường công trình xây dựng không đủ tiêu chuẩn kỹ thuật, mức hỗ trợ công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo trình tự, thủ tục rút gọn.

- UBND tỉnh đã có Văn bản số 11945/UBND-XDND ngày 23/10/2024 về việc chủ trương xây dựng quy định mức hỗ trợ công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo trình tự, thủ tục rút gọn. Theo đó, UBND tỉnh giao Sở Xây dựng chủ trì, tổ chức thực hiện việc xây dựng, thẩm định, ban hành quyết định theo trình tự, thủ tục quy định, đảm bảo kịp thời.

- Sở Xây dựng đã có Văn bản số /SXD-HĐXD ngày 29/10/2024 về lấy ý kiến xây dựng Dự thảo Tờ trình và Dự thảo Quyết định Quy định mức hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời cho chủ sở hữu công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa gửi các cơ quan, ban ngành liên quan.

- Sở Xây dựng đã tổng hợp ý kiến của các cơ quan, đơn vị được lấy ý kiến và hoàn thiện Tờ trình và Dự thảo Quyết định ban hành Đơn giá xây dựng mới nhà, nhà ở, công trình xây dựng và vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, gửi Sở Tư pháp thẩm định.

- Sở Tư pháp đã có Báo cáo số /BC-STP ngày /11/2024 về kết quả thẩm định dự thảo Quyết định ban hành Đơn giá xây dựng mới nhà, nhà ở, công trình xây dựng và vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

## **V. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN**

### **1. Bố cục**

Quyết định ban hành Quy định mức hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời cho chủ sở hữu công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa gồm 04 điều:

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

Điều 2. Quy định chi tiết.

Điều 3. Tổ chức thực hiện.

Điều 4. Điều khoản thi hành.

### **2. Nội dung cơ bản của dự thảo văn bản**

*a) Về tên gọi của văn bản:*

"Quyết định Ban hành Quy định mức hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời cho chủ sở hữu công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa".

*b) Về nội dung cơ bản của dự thảo văn bản:*

Quy định mức hỗ trợ tháo dỡ, phá dỡ, di dời cho chủ sở hữu công trình thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 21 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa như sau:

1. Đối với tài sản gắn liền với đất là nhà, công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn theo pháp luật về xây dựng mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn thì chủ sở hữu tài sản không được bồi thường theo quy định tại khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai mà được hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời. Mức hỗ trợ bằng 20% mức bồi thường nhà, công trình xây dựng theo quy định.

Cơ quan, đơn vị, tổ chức có trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư căn cứ Đơn giá xây dựng mới nhà, nhà ở, công trình xây dựng và vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành, lập dự toán hỗ trợ vào phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, trình phê duyệt theo quy định.

2. Đối với tài sản gắn liền với đất là nhà, công trình xây dựng không có trong Đơn giá xây dựng mới nhà, nhà ở, công trình xây dựng và vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành thì cơ quan, đơn vị, tổ chức có trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thuê đơn vị có năng lực phù hợp theo quy định pháp luật lập dự toán chi tiết chi phí hỗ trợ tháo dỡ, phá dỡ, di dời; gửi cơ quan có chức năng để thẩm định; trình phê duyệt theo quy định. Mức hỗ trợ không vượt quá 20% dự toán xây dựng công trình xây dựng mới.

## **VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN ĐẢM BẢO CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN**

**1. Dự kiến thời gian ban hành:** 15 tháng 11 năm 2024.

**2. Cơ quan chủ trì soạn thảo:** Sở Xây dựng.

**3. Cơ quan thẩm định:** Sở Tư pháp.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Quyết định Ban hành Quy định mức hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời cho chủ sở hữu công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

*\* Đính kèm các tài liệu:*

*- Bảng tổng hợp quy định đã ban hành của UBND thành phố Hà Nội, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;*

*- Văn bản lấy ý kiến về xây dựng Dự thảo Quyết định;*

*- Bảng tổng hợp tiếp thu ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị về Dự thảo Tờ trình và Dự thảo Quyết định;*

*- Dự thảo Quyết định của UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Quy định mức hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời cho chủ sở hữu công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Sở Tư pháp;
- Lưu VT, HĐXD, Bảo.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Lê Minh Tiến**

