

Số: /SXD-QLXD

Đồng Nai, ngày tháng năm 2023

V/v lấy ý kiến và đăng tải dự thảo Quyết định Ban hành đơn giá xây dựng nhà ở để bồi thường khi nhà nước thu hồi đất, để bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê, để định giá trong các vụ án của tòa án, thi hành án và để định giá trong các nghiệp vụ kinh tế khác trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Kính gửi:

- Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Sở Tài chính;
- UBND các huyện, thành phố Long Khánh và thành phố Biên Hòa.

Thực hiện Thông báo Kết luận số 289/TB-UBND ngày 04/7/2023 của Đồng chí Cao Tiến Dũng - Chủ tịch UBND tỉnh tại buổi làm việc với các Sở, ngành, địa phương về đơn đốc thực hiện và giải ngân kế hoạch đầu tư công năm 2023. Theo đó, UBND tỉnh giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các đơn vị có liên quan rà soát tham mưu sửa đổi, bổ sung Quyết định số 09/2019/QĐ-UBND ngày 11/3/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về đơn giá bồi thường, hỗ trợ nhà của khi nhà nước thu hồi đất cho phù hợp với tình hình thực tế.

Ngày 20/11/2014, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND Ban hành đơn giá xây dựng nhà ở để bồi thường khi nhà nước thu hồi đất, để bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê, để định giá trong các vụ án của tòa án, thi hành án và để định giá trong các nghiệp vụ kinh tế khác trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (*sau đây được gọi tắt là Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND ngày 20/11/2014*) được sửa đổi bổ sung tại các Quyết định: số 09/2015/QĐ-UBND ngày 29/5/2015 (bổ sung phụ lục đơn giá nhà ở chung cư và biệt thự), số 31/2016/QĐ-UBND ngày 17/5/2016 (bổ sung nội dung tính lệ phí trước bạ và Điều 1), số 09/2019/QĐ-UBND ngày 11/03/2019 (sửa đổi một số Phụ lục). Từ năm 2019 đến thời điểm tháng 10 năm 2023 chỉ số chỉ số giá xây dựng tăng khoảng 18% do vậy cần thiết phải sửa đổi các Quyết định nêu trên làm cơ sở bồi thường sát với thực tế.

Sở Xây dựng đã có văn bản số 3553/SXD-QLXD ngày 27/9/2023, văn bản số 3954/SXD-QLXD ngày 31/10/2023 và Văn bản số 4138/SXD-QLXD gửi UBND các huyện, thành phố thuộc tỉnh để lấy ý kiến về mức điều chỉnh tăng đơn giá xây dựng nhà ở để thay thế Quyết định số 09/2019/QĐ-UBND ngày 11/3/2019 của UBND tỉnh. Sở Xây dựng đã nhận được ý kiến góp ý bằng văn bản của 10/11 đơn vị<sup>1</sup> với đề nghị

<sup>1</sup> - 10/11 đơn vị có ý kiến:

+ UBND huyện Long Thành: văn bản số 10796/UBND-KT ngày 12/10/2023 (đề nghị tăng 17% - 18%).  
+ UBND huyện Tân Phú: văn bản số 3261/UBND-KT ngày 25/10/2023 (đề nghị tăng 20%).

mức tăng khác nhau từ 17% đến 25%, có 01 đơn vị chưa có ý kiến (UBND huyện Định Quán).

Ngày 09/11/2023, Sở Xây dựng đã tổ chức cuộc họp gồm các Sở, ngành và các địa phương để thống nhất đề xuất UBND tỉnh mức điều chỉnh tăng đơn giá xây dựng nhà ở cho phù hợp với tình hình thực tế (*đính kèm biên bản cuộc họp*), nội dung cụ thể như sau:

Tại văn bản số văn bản số 3553/SXD-QLXD ngày 27/9/2023, Sở Xây dựng đã nêu đề các địa phương nghiên cứu, khảo sát và đề xuất mức tăng cho phù hợp với địa phương. Ý kiến bằng văn bản của các địa phương đề xuất tăng đơn giá bồi thường, hỗ trợ nhà của khi nhà nước thu hồi đất từ 17% đến 25% cho các loại hạng nhà (cấp I, cấp II, cấp III, cấp IV và dưới cấp IV).

Tuy nhiên, qua phân tích, so sánh với giá nhà được Bộ Xây dựng ban hành Suất vốn đầu tư<sup>2</sup> năm 2022 và các tỉnh lân cận như: tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu<sup>3</sup>, tỉnh Bình Dương thì mức tăng 18% là phù hợp cho các loại hạng nhà cấp I, cấp II, cấp III và dưới cấp IV. Riêng đối với hạng nhà cấp IV mức tăng 18% là thấp so với giá nhà bồi thường của các tỉnh lân cận và suất vốn Đầu tư của Bộ Xây dựng ban hành, cần có mức tăng cao hơn so với các loại hạng nhà cấp I, cấp II, cấp III và dưới cấp IV cho phù hợp thực tế.

- Ý kiến của UBND các huyện và thành phố:

+ Đối với các hạng nhà thuộc nhà cấp I, cấp II, cấp III:

UBND huyện Long Thành đề xuất tăng 18%, UBND huyện Tân Phú đề xuất tăng 20%, UBND thành phố Biên Hòa đề xuất tăng 18%, UBND huyện Trảng Bom đề xuất tăng 25%, UBND huyện Thống Nhất đề xuất tăng 20%, UBND huyện Xuân Lộc đề xuất tăng 17%, UBND huyện Cẩm Mỹ đề xuất tăng 25%, UBND huyện Vĩnh Cửu đề xuất tăng 25%, UBND thành phố Long Khánh đề xuất tăng 25%, UBND huyện Nhơn Trạch đề xuất tăng 18-20%.

+ Đối với các hạng nhà thuộc nhà cấp IV:

UBND huyện Long Thành đề xuất tăng 17-18%, UBND huyện Tân Phú đề xuất tăng 20%, UBND thành phố Biên Hòa đề xuất tăng 18%, UBND huyện Trảng Bom đề xuất tăng 25%, UBND huyện Thống Nhất đề xuất tăng 20%, UBND huyện Xuân Lộc đề xuất tăng 17%, UBND huyện Cẩm Mỹ đề xuất tăng 25%, UBND huyện Vĩnh Cửu

+ UBND thành phố Biên Hòa: văn bản số 16766/UBND-KTNS ngày 25/10/2023 (đề nghị tăng 18%).

+ UBND huyện Trảng Bom: văn bản số 14379/UBND-QLĐT ngày 03/11/2023 (đề nghị tăng 25%).

+ UBND huyện Thống Nhất: văn bản số 8660/UBND ngày 03/11/2023 (đề nghị tăng 18%-20%).

+ UBND huyện Xuân Lộc: văn bản số 8082/UBND-KT ngày 07/11/2023 (đề nghị tăng 17%).

+ UBND huyện Cẩm Mỹ: văn bản số 7557/UBND-NL ngày 06/11/2023 (đề nghị tăng 25%).

+ UBND huyện Vĩnh Cửu: văn bản số 8161/UBND-KT ngày 14/11/2023 (đề nghị tăng 25%).

+ UBND thành phố Long Khánh: văn bản số 3117/UBND-CN ngày 13/11/2023 (đề nghị tăng 25%).

+ UBND huyện Nhơn Trạch: Báo cáo số 1033/BC-UBND ngày 09/11/2023 và Báo cáo số 1133/BC-UBND ngày 28/11/2023 (Đối với nhà cấp I, II, III: tăng 18%-20%; Đối với nhà cấp IV: tăng 35%-40%).

<sup>2</sup> - Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 của Bộ Xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022.

<sup>3</sup> - Quyết định số 14/2023/QĐ-UBND ngày 31/3/2023 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu Ban hành Quy định về giá nhà, giá vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Quyết định số 09/2023/QĐ-UBND ngày 13/4/2023 của UBND tỉnh Bình Dương Ban hành Quy định về đơn giá bồi thường, hỗ trợ tài sản khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

đề xuất tăng 25%, UBND thành phố Long Khánh đề xuất tăng 25%, UBND huyện Nhơn Trạch đề xuất tăng 35-40%.

+ Đối với các hạng nhà thuộc nhà dưới cấp IV:

Các đơn vị dự họp thống nhất tăng đơn giá xây dựng lên 18% đối với các hạng nhà thuộc nhà dưới cấp IV là phù hợp với biến động tăng của chỉ số giá xây dựng năm 2023 so với chỉ số giá xây dựng năm 2019.

- Ý kiến Sở Tư pháp:

+ Về quy trình thực hiện ban hành văn bản: đề nghị ban hành Quyết định thay thế Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND ngày 20/11/2014 được sửa đổi bổ sung tại các Quyết định: số 09/2015/QĐ-UBND ngày 29/5/2015, số 31/2016/QĐ-UBND ngày 17/5/2016, số 09/2019/QĐ-UBND ngày 11/03/2019.

Lý do: Các căn cứ Nghị định, Thông tư để ban hành Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND ngày 20/11/2014 đã hết hiệu lực, đã được thay thế bằng các Quy định mới, mặt khác về nội dung cũng đã điều chỉnh nhiều lần.

+ Về mức tăng giá: đề nghị UBND các địa phương, sở, ngành phải căn cứ vào các quy định và các thông tin phải đủ cơ sở tại thời điểm hiện nay so với thời điểm năm 2019 (năm ban hành Quyết định số 09/2019/QĐ-UBND ngày 11/03/2019) để làm cơ sở đề xuất tăng giá theo quy định.

- Ý kiến Sở Tài chính:

Thống nhất việc điều chỉnh mức tăng đơn giá xây dựng lên 18% (tăng theo chỉ số hiện nay so với năm 2019). Tuy nhiên đối với các hạng nhà cấp thuộc nhà cấp IV, đề nghị lấy ý kiến lại các huyện để đưa ra một mức tăng chung cho phù hợp với tình hình thực tế hiện nay.

Qua các nội dung trên, Sở Xây dựng tiếp thu ý kiến của Sở Tư pháp và đã xây dựng Quyết định thay thế Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND ngày 20/11/2014 được sửa đổi bổ sung tại các Quyết định: số 09/2015/QĐ-UBND ngày 29/5/2015, số 31/2016/QĐ-UBND ngày 17/5/2016, số 09/2019/QĐ-UBND ngày 11/03/2019.

Đề cơ sở tăng đơn giá xây dựng nhà ở phù hợp với biến động tăng chỉ số giá xây dựng, phù hợp với suất vốn đầu tư xây dựng theo Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 của Bộ Xây dựng, phù hợp với các tỉnh lân cận như tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và tỉnh Bình Dương. Sở Xây dựng tổng hợp xây dựng phương án như sau:

1. Về đơn giá xây dựng các loại nhà:

a) Đối với các hạng nhà thuộc nhà cấp I, cấp II, cấp III:

Căn cứ chỉ số giá xây dựng công trình nhà ở hiện nay so với chỉ số giá xây dựng công trình nhà ở năm 2019 thì biến động tăng là 18%. Do đó, Sở Xây dựng đề xuất phương án tăng đơn giá xây dựng lên 18% đối với các hạng nhà thuộc nhà cấp I, cấp II, cấp III, như vậy là phù hợp với thực tế hiện nay và cũng phù hợp các tỉnh lân cận như tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và tỉnh Bình Dương, đồng thời cũng có cơ sở pháp lý để áp dụng.

b) Đối với các hạng nhà thuộc nhà cấp IV:

Căn cứ vào quy mô kết cấu của các hạng nhà cấp IV (*Lưu ý nhà cấp IV trong dự thảo hạng H1: Cột, tường gạch chịu lực; Tường sơn nước + ốp gạch; Mái Ngói*) và đề xuất của UBND các địa phương tại cuộc họp, đa số là tăng đơn giá xây dựng lên

25% đối với các hạng nhà thuộc nhà cấp IV. Do đó, Sở Xây dựng đề xuất phương án tăng đơn giá xây dựng 25% đối với các hạng nhà thuộc nhà cấp IV là hợp với thực tế hiện nay, cũng phù hợp các tỉnh lân cận như tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và tỉnh Bình Dương.

c) Đối với các hạng nhà thuộc nhà dưới cấp IV:

Đề xuất tăng đơn giá xây dựng lên 18% các hạng nhà thuộc nhà dưới cấp IV là phù hợp với biến động tăng của chỉ số giá xây dựng năm 2023 so với chỉ số giá xây dựng năm 2019.

d) Đối các loại nhà biệt thự:

Qua so sánh với suất vốn đầu tư của Bộ Xây dựng ban hành tại Quyết định số 510/QĐ- BXD ngày 19/5/2023 và các tỉnh lân cận cho thấy đơn giá xây dựng loại nhà này đang được áp dụng tại Quyết định số 09/2015/QĐ-UBND ngày 29/5/ 2015 là phù hợp với suất vốn đầu tư hiện nay và phù hợp với đơn giá mà các tỉnh lân cận như tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, tỉnh Bình Dương đã ban hành. Do đó, Sở Xây dựng đề xuất không tăng đơn giá xây dựng đối với loại nhà này. Tuy nhiên, các cơ sở pháp lý để ban hành Quyết định đã hết hiệu lực, vì vậy việc ban hành thay thế quyết định này là phù hợp.

đ) Đối với nhà ở chung cư:

Đối với loại nhà này, tại quy định trước đây có ban hành đơn giá. Tuy nhiên, loại nhà này thực tế tại các địa phương hiện nay không có. Do đó, Sở Xây dựng đề xuất là không ban hành đơn giá cụ thể, mà căn cứ vào tình hình thực tế (nếu có) thì tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường có trách nhiệm lập dự toán xác định giá trị hoặc thuê đơn vị tư vấn có chức năng xác định giá trị của nhà ở, báo cáo Sở Xây dựng, Sở Tài chính thẩm định trình UBND tỉnh quyết định.

e) Đối với các công trình vật kiến trúc khác (nhà xưởng, tường rào, sân mái che, mộ đất, mộ xây...):

Sở Xây dựng giữ nguyên nội dung theo các quyết định trước đây là không ban hành đơn giá cụ thể, mà căn cứ vào tình hình thực tế thì tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường có trách nhiệm lập dự toán xác định giá trị hoặc thuê đơn vị tư vấn có chức năng xác định giá trị của nhà, báo cáo Sở Xây dựng, Sở Tài chính thẩm định trình UBND tỉnh quyết định.

2. Đối với nội dung lệ phí trước bạ:

Đối với nội dung này, do trước đây Sở Tài chính là cơ quan tham mưu cho UBND tỉnh ban hành Quyết định số 31/2016/QĐ-UBND ngày 17 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc bổ sung nội dung lệ phí trước bạ nhà vào Điều 1, Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND ngày 20 tháng 11 năm 2014 Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai. Do đó, Sở Xây dựng đề nghị Sở Tài chính tiếp tục tham mưu cho UBND tỉnh theo quy định.

3. Về lấy ý kiến, thẩm định và đăng tải thông tin Dự thảo:

Qua nội dung trên, Sở Xây dựng đã rà soát và hoàn chỉnh Dự thảo Quyết định thay thế Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND ngày 20/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai Ban hành đơn giá xây dựng nhà ở để bồi thường khi nhà nước thu hồi đất, để bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê, để định giá trong các vụ án của tòa án, thi hành án và để định giá trong các nghiệp vụ kinh tế khác trên địa bàn tỉnh Đồng

Nai được sửa đổi bổ sung tại các Quyết định: số 09/2015/QĐ-UBND ngày 29/5/2015, số 31/2016/QĐ-UBND ngày 17/5/2016, số 09/2019/QĐ-UBND ngày 11/03/2019.

Đề có cơ sở tổng hợp, tham mưu UBND tỉnh ban hành, Sở Xây dựng đề nghị Văn phòng UBND tỉnh, Sở Tài chính, Sở Tư pháp; UBND các huyện, thành phố như sau:

- UBND các huyện, thành phố Long Khánh và thành phố Biên Hòa:

Tiếp tục có ý kiến góp ý về dự thảo Tờ trình và Quyết định Ban hành đơn giá xây dựng nhà ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, để bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê, để định giá trong các vụ án của tòa án, thi hành án và định giá trong các nghiệp vụ kinh tế khác trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (*Lưu ý: đối với ý kiến của các địa phương đề xuất mức tăng phải có căn cứ: cụ thể là khảo sát thực tế đối với các công trình xây dựng đa số và phù hợp với quy mô kết cấu tại địa phương là cơ sở để đề xuất hoặc căn cứ vào các quy định của pháp luật thì phải nêu cụ thể theo quy định nào*).

- Sở Tài chính: Đề nghị tiếp tục có ý kiến về các nội dung của dự thảo Tờ trình, Quyết định ban hành đơn giá xây dựng nhà ở và có ý kiến về nội dung có tiếp tục **“bổ sung nội dung tính lệ phí trước bạ nhà”** vào Dự thảo Quyết định hay không để Sở Xây dựng tổng hợp và hoàn thiện dự thảo trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

- Sở Tư pháp:

+ Căn cứ Điều 146 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 được sửa đổi tại khoản 44 Điều 1 Luật số 63/2020/QH14 ngày 18/6/2020. Theo đó dự thảo Quyết định ban hành đơn giá xây dựng nhà ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, để bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê, để định giá trong các vụ án của tòa án, thi hành án và định giá trong các nghiệp vụ kinh tế khác trên địa bàn tỉnh Đồng Nai cần thiết sớm ban hành để áp dụng nên thuộc trường hợp được xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo trình tự, thủ tục rút gọn (*trường hợp cần bãi bỏ một phần hoặc toàn bộ văn bản quy phạm pháp luật trái pháp luật hoặc không còn phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội*).

+ Để Dự thảo Quyết định nêu trên được sớm ban hành kịp thời để bồi thường cho các hộ dân, tạo sự đồng thuận trong nhân dân, đẩy nhanh công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng sớm triển khai xây dựng các dự án trên địa bàn tỉnh. Do đó, đề nghị Sở Tư pháp có ý kiến về thẩm định dự thảo quyết định và Tờ trình nêu trên, Sở Xây dựng sẽ tiếp thu ý kiến của các cơ quan, tổ chức, cá nhân và hoàn chỉnh dự thảo, trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

Đề nghị các Sở, UBND các huyện, thành phố sớm có ý kiến góp ý và gửi về Sở Xây dựng tổng hợp trước **ngày 10/01/2024**, sau thời gian nêu trên nếu các đơn vị không có ý kiến bằng văn bản xem như thống nhất với dự thảo.

- Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh:

Đề nghị Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh đăng tải nội dung Dự thảo Quyết định trên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh trong thời gian 20 ngày để các cơ quan, tổ chức, cá nhân góp ý kiến. Sau 20 ngày đăng tải (**ngày 20/01/2024**), đề nghị Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh thông báo kết quả đăng tải ý kiến góp ý của các cơ

quan, tổ chức, cá nhân để Sở Xây dựng làm cơ sở hoàn chỉnh dự thảo, trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

Kính đề nghị các đơn vị quan tâm, phối hợp thực hiện./.

*(Đính kèm dự thảo Tờ trình và Quyết định ban hành đơn giá xây dựng nhà ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, để bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê, để định giá trong các vụ án của tòa án, thi hành án và định giá trong các nghiệp vụ kinh tế khác trên địa bàn tỉnh Đồng Nai).*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND tỉnh;
- Ban Giám đốc Sở;
- Phòng QLN-TTBĐS (phối hợp)
- Lưu: VT, PQLXD, Nam.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Đỗ Thành Phương**