

Số: /BC-STP

An Giang, ngày tháng 7 năm 2026

BÁO CÁO

Kết quả thẩm định dự thảo Quyết định quy định đơn giá xây dựng mới, việc bồi thường thiệt hại đối với nhà, nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc thông dụng, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh An Giang

Sở Tư pháp nhận được Công văn số 7359/SXD-VP ngày 13/7/2026 của Sở Xây dựng đề nghị thẩm định dự thảo Quyết định quy định đơn giá xây dựng mới, việc bồi thường thiệt hại đối với nhà, nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc thông dụng, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh An Giang.

Ngày 23/7/2026, Sở Tư pháp đã tổ chức cuộc họp thẩm định dự thảo Quyết định. Căn cứ ý kiến thẩm định của các thành viên (10/10 thống nhất đủ điều kiện trình), Công văn số 3066/UBND-KT ngày 24/7/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên gửi góp ý (không tham dự cuộc họp thẩm định và có văn bản gửi góp ý sau cuộc họp), Sở Tư pháp báo cáo kết quả thẩm định như sau:

I. Ý KIẾN THẨM ĐỊNH TỪNG NỘI DUNG

1. Sự phù hợp của nội dung dự thảo Quyết định với chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước; tính hợp hiến, tính hợp pháp, tính thống nhất với hệ thống pháp luật của dự thảo Quyết định

Trước họp nhất tỉnh, để làm cơ sở tính bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất; tính lệ phí trước bạ và tính giá bán nhà ở cũ thuộc tài sản công, Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành lần lượt các Quyết định như sau: **Quyết định số 11/2025/QĐ-UBND** ngày 31/3/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Kiên Giang; **Quyết định số 23/2022/QĐ-UBND** ngày 15/6/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang ban hành Bảng giá xây dựng mới nhà ở; công trình và vật kiến trúc thông dụng trên địa bàn tỉnh An Giang và **Quyết định số 1398/QĐ-UBND** ngày 30/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc ban hành Quy định đơn giá xây dựng mới nhà ở, công trình và các vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Kiên Giang năm 2023.

Sau họp nhất tỉnh, Quyết định số 11/2025/QĐ-UBND được tiếp tục áp dụng trên đơn vị hành chính **tỉnh Kiên Giang (trước họp nhất)** và Quyết định số 23/2022/QĐ-UBND được tiếp tục áp dụng trên đơn vị hành chính **tỉnh An Giang (cũ)** (theo Quyết định số 167/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh). Đối với Quyết định số 1398/QĐ-UBND hết hiệu lực thi hành 01 phần, cụ thể nội dung hết hiệu lực liên quan quy định làm căn cứ để tính bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi

Nhà nước thu hồi đất (nội dung này sẽ thực hiện theo Quyết định số 11/2025/QĐ-UBND).

Khoản 4 Điều 102 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về **nhà, nhà ở, công trình xây dựng** quy định tại Điều này để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; đơn giá bồi thường thiệt hại quy định tại Điều này bảo đảm phù hợp với giá thị trường và phải xem xét điều chỉnh khi có biến động để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất”.

Điểm b khoản 1 Điều 7 Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022 của Chính phủ quy định về lệ phí trước bạ quy định: “b) Giá tính lệ phí trước bạ đối với **nhà** là giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành theo quy định của pháp luật về xây dựng tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ.”.

Điểm b khoản 1 Điều 3 Thông tư số 13/2022/TT-BTC ngày 28/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 10/2022/NĐ-CP: Giá trị nhà tính lệ phí trước bạ được xác định như sau: Giá trị nhà tính lệ phí trước bạ (đồng) = Diện tích nhà chịu lệ phí trước bạ (m²) x Giá 01 (một) mét vuông nhà (đồng/m²) x Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ. Trong đó: “Giá 01 (một) mét vuông nhà là giá thực tế xây dựng “mới” một (01) mét vuông sàn nhà của từng cấp nhà, hạng nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành **theo quy định của pháp luật về xây dựng** tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ.”.

Điểm a khoản 2 Điều 71 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở:

“Điều 71. Giá bán nhà ở cũ thuộc tài sản công

2. Giá bán **nhà ở** cũ thuộc tài sản công áp dụng cho các trường hợp được bố trí sử dụng từ trước ngày 05 tháng 7 năm 1994, kể cả nhà ở thuộc diện xác lập sở hữu toàn dân theo quy định (không phân biệt trường hợp mua một hoặc mua nhiều nhà ở) được quy định như sau:

a) Tiền nhà được xác định căn cứ vào giá trị còn lại của nhà ở và hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng; giá trị còn lại của nhà ở được xác định theo tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở nhân (x) **với giá nhà ở xây dựng mới do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành** có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký hợp đồng mua bán và nhân (x) với diện tích sử dụng nhà ở.”.

Điểm a khoản 11 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai:

“Điều 3. Quy định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

11. Một số quy định về bồi thường thiệt hại về tài sản khi Nhà nước thu hồi đất như sau:

a) Nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất phải tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật có liên quan thì bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của toàn bộ nhà ở, công trình đó với tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương.

Trường hợp 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 có liên quan thì bồi thường theo thiệt hại thực tế theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;”.

Khoản 3 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định để quy định “a) *Chi tiết điều, khoản, điểm và các nội dung khác được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên;... c) Biện pháp thực hiện chức năng quản lý nhà nước ở địa phương; phân cấp và thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp.*”.

Căn cứ các quy định nêu trên, việc Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định quy định đơn giá xây dựng mới, việc bồi thường thiệt hại đối với nhà, nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc thông dụng, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh An Giang (thay thế Quyết định số 11/2025/QĐ-UBND, Quyết định số 23/2022/QĐ-UBND và chấm dứt hiệu lực thi hành của Quyết định số 1398/QĐ-UBND) là cần thiết và đúng thẩm quyền.

2. Về sự cần thiết, tính hợp lý của thủ tục hành chính; nguồn tài chính; nguồn nhân lực, việc phân cấp, thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp; việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số

a) Nội dung dự thảo Quyết định không quy định thủ tục hành chính.

b) Tại cuộc họp thẩm định ngày 23/7/2026 (kèm theo Biên bản):

- Sở Nội vụ có ý kiến: Dự thảo Quyết định không có nội dung về phân cấp, việc thực hiện nhiệm vụ được phân cấp.

- Sở Khoa học và công nghệ có ý kiến: Dự thảo Quyết định không có việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số.

- Sở Tài chính có ý kiến: Đề nghị Sở Xây dựng bổ sung vào tờ trình xác định việc ban hành đơn giá không ảnh hưởng, tác động đến cân đối nguồn lực để tham mưu ban hành cho phù hợp, đồng thời chịu trách nhiệm với nội dung xác định của mình. Theo đó, Sở Xây dựng xác định, việc ban hành Quyết định không có phát sinh kinh phí, tác động đến cân đối nguồn lực (Quyết định này ban hành đơn giá, chi phí bồi thường được tính vào chi phí đầu tư của từng dự án cụ thể).

3. Ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày và trình tự, thủ tục soạn thảo Quyết định

a) Ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày và nội dung dự thảo Quyết định

Đối chiếu nội dung dự thảo Quyết định Sở Tư pháp đã có ý kiến tại Công văn số 4392/STP-XDTHPL ngày 22/6/2026, dự thảo Quyết định gửi thẩm định còn nhiều nội dung chưa được tiếp thu nhưng chưa có giải trình cụ thể; bổ sung các ý kiến của các thành viên tại cuộc họp thẩm định ngày 23/7/2026 và Công văn số 3066/UBND-KT ngày 24/7/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên, đề nghị Sở Xây dựng tiếp tục rà soát, điều chỉnh một số nội dung như sau:

- Căn cứ ban hành: Luật Xây dựng 2014 được sửa đổi 2020 đã hết hiệu lực và được thay thế bởi Luật Xây dựng năm 2025; Nghị định số 06/2021/NĐ-CP, Nghị định số 10/2021/NĐ-CP, Nghị định số 175/2024/NĐ-CP đã hết hiệu lực và đã có các Nghị định mới thay thế. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát và điều chỉnh cho phù hợp.

- Bỏ dấu hai chấm sau tên khoản 1 Điều 1 và Điều 1; kết thúc các điểm bằng dấu chấm. Đánh số trang của các Phụ lục riêng so với dự thảo Quyết định.

- Điều 2

Phạm vi điều chỉnh quyết định gồm 02 nội dung: (1) Quy định đơn giá xây dựng mới nhà, nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc thông dụng và (2) Bồi thường thiệt hại về tài sản khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định điểm a khoản 11 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15. Tương ứng, Điều 2, 3 lần lượt quy định cụ thể nội dung trên.

Từ đó, tên gọi của Điều 2 đề xuất chỉnh như sau “**Điều 2. Đơn giá xây dựng nhà, nhà ở, công trình xây dựng và vật kiến trúc thông dụng**”.

Cách trình bày nội dung tại Điều 2, tham khảo theo gợi ý:

“1. Đơn giá xây dựng nhà, nhà ở và công trình xây dựng

a) Biệt thự: **Quy** định tại Phụ lục I **kèm theo** Quyết định này.

b) Nhà loại II: **Quy** định tại Phụ lục II **kèm theo** Quyết định này.

c) Nhà loại III: **Quy** định tại Phụ lục III **kèm theo** Quyết định này.

d) Nhà loại IV: **Quy** định tại Phụ lục IV **kèm theo** Quyết định này.

đ) Nhà tạm (nhóm nhà cây lá): **Quy** định tại Phụ lục V **kèm theo** Quyết định này.

e) Nhà kho, nhà xưởng, nhà chuyên dùng khác: **Quy** định tại Phụ lục VI **kèm theo** Quyết định này.

g) Khách sạn: **Quy** định tại Phụ lục IV **kèm theo** Quyết định này.

2. Đơn giá xây dựng công trình xây dựng khác

a) Công trình xây dựng và vật kiến trúc thông dụng có sẵn đưa ra ... tại khoản 1 Điều này.

b) Công trình xây dựng và vật kiến trúc thông dụng có gác gỗ để ở có cao độ từ mặt sàn đến mái ... tại khoản 1 Điều này.

c) Đơn giá xây dựng các công trình phụ ... tại Phụ lục VII **kèm theo Quyết định này.**

- Điều 3

+ Khoản 1

Dự thảo quy định: “Đối với nhà, nhà ở, công trình (các loại nhà) **bị phá dỡ một phần** nhưng vẫn tồn tại và sử dụng được phần còn lại thì bồi thường ... **trước khi bị tháo dỡ hoặc phá dỡ** thì được bồi thường như sau:...”. Theo quy định trên, tài sản được xác định là tài sản **bị phá dỡ**, nhưng nội dung đối chiếu để bồi thường là đối với phần trước khi bị **“tháo dỡ hoặc phá dỡ”**, đề nghị xác định lại 02 nội dung này có thống nhất hay không.

Tại điểm a: Rà soát nội dung “Bồi thường phần diện tích bị phá dỡ... quy định tại **khoản 1 Điều này**” hay “Bồi thường phần diện tích bị phá dỡ ... quy định tại **Điều 2 Quyết định này.**”.

Tại điểm d: Điều chỉnh “theo bảng Phụ lục VIII ban hành kèm theo Quyết định này” thành **“theo Phụ lục VIII kèm theo Quyết định này”**.

Tại điểm đ: Điều chỉnh “quy định tại Phụ lục 8 ban hành kèm theo Quyết định này” thành “quy định tại **Phụ lục VIII kèm theo Quyết định này**”.

+ Khoản 2: Không thuộc trường hợp giao quy định chi tiết. Đồng thời, điểm a, b khoản 2 đã được quy định tại khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai và điểm c đã được quy định tại khoản 3 Điều 102 Luật Đất đai. Đề xuất bỏ.

+ Khoản 3: Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát điều chỉnh theo nội dung kết luận tại cuộc họp thẩm định ngày 23/7/2026, cụ thể: “Sở Xây dựng đề xuất bỏ khoản 3 Điều 3. Trên cơ sở nội dung của khoản 3 Điều 3, Sở Xây dựng bố cục tại Điều 5 (tổ chức thực hiện) nội dung như sau: “Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, cơ quan, tổ chức, đơn vị, địa phương phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung Quyết định này cho phù hợp” và bỏ nội dung hiện nay tại Điều 5. Từ cơ sở trên, Sở Xây dựng bỏ nội dung phần lưu ý tại Phụ lục VI và điểm a khoản 18 Phụ lục VII.”.

- Điều 4: Theo các quyết định hiện hành, hiện nay tỉnh An Giang có 02 xã đảo (Mỹ Hòa Hưng, Cù Lao Giêng) và 06 đơn vị hành chính cấp xã ở hải đảo gồm xã Sơn Hải, xã Hòn Nghệ, xã Tiên Hải, đặc khu Kiên Hải, đặc khu Phú Quốc, đặc khu Thổ Châu.

Tại dự thảo quy định chưa có 02 xã đảo là Mỹ Hòa Hưng, Cù Lao Giêng. Trường hợp Sở Xây dựng xác định 02 xã đảo trên không thuộc trường hợp đặc biệt để được nhân hệ số đơn giá bồi thường thì đề xuất điều chỉnh tại Điều 4 như sau: “Đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở; công trình xây dựng, vật kiến trúc thông dụng, tài sản gắn liền với đất **của các đơn vị hành chính cấp xã ở hải đảo trên địa bàn tỉnh** được tính bằng đơn giá quy định tại **Điều 2, Điều 3 Quyết định này** nhân với hệ số điều chỉnh vật liệu (k) như sau: ...”.

- Khoản 1, 2 Điều 6 bổ cục thành Điều 5 và viện dẫn văn bản quy phạm pháp luật theo nội dung đã góp ý tại Công văn số 4392/STP-XDTHPL ngày 22/6/2026 của Sở Tư pháp, lý do khoản 38 Điều 1 Nghị định số 187/2025/NĐ-CP đã quy định. Cụ thể:

“Điều 5. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực từ ngày ... tháng ... năm 2026.

2. Các Quyết định sau đây hết hiệu lực thi hành từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành:

a) Quyết định số 11/2025/QĐ-**UBND quy định đơn giá bồi** thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Kiên Giang.

b) Quyết định số 1398/QĐ-UBND ngày 30/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang ban hành Quy định đơn giá xây dựng mới nhà ở, công trình và các vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Kiên Giang năm 2023.

c) Quyết định số 23/2022/QĐ-**UBND ban hành Bảng** giá xây dựng mới nhà ở, công trình và vật kiến trúc thông dụng trên địa bàn tỉnh An Giang.”.

- Điều 5 bổ cục thành Điều 6.

- Khoản 3 Điều 6: Nội dung quy định xử lý chuyển tiếp tại điều này không thuộc phạm vi cần xử lý theo Quyết định. Đề nghị Sở Xây dựng rà soát.

- Phụ lục:

+ Phần lưu ý tại Phụ lục VI: “Hội đồng bồi thường” hay “Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”.

+ Khoản 13 Phụ lục VII và việc quy định các đơn giá tại các Phụ lục: Đề nghị Sở Xây dựng rà soát, nghiên cứu nội dung ý kiến của Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường tại cuộc họp thẩm định ngày 23/7/2026 và Công văn số 307/TTPTQĐ-BTGPMB ngày 20/5/2026 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh, chịu trách nhiệm về nội dung ban hành các đơn giá trong trường hợp phát sinh nội dung không đúng quy định.

- Đề nghị nghiên cứu ý kiến góp ý của Ủy ban nhân dân phường Long Xuyên tại Công văn số 3066/UBND-KT ngày 24/7/2026.

b) Thủ tục soạn thảo Quyết định

Quá trình xây dựng Quyết định từ xin chủ trương đến giai đoạn gửi Sở Tư pháp thẩm định, cơ bản đảm bảo quy định, cụ thể:

- Quyết định được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận cho xây dựng tại Công văn số 9614/VP-NC ngày 28/5/2026 (thủ tục rút gọn).

- Trên cơ sở chấp thuận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Xây dựng lấy ý kiến dự thảo Quyết định các cơ quan: Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Tư pháp, Sở Tài chính, Sở Khoa học và

Công nghệ, Sở Nông nghiệp và Môi trường, các sở, ban, ngành quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh, Hiệp hội Doanh nghiệp tỉnh và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu tại Công văn số 6153/SXD-VP ngày 18/6/2026, thời hạn lấy ý kiến đến hết ngày 21/6/2026 (đủ ít nhất 03 ngày theo quy định).

- Hồ sơ có thực hiện gửi Sở Tư pháp thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định.

4. Dự thảo Tờ trình

- Mục III, V: Bố cục thành 01 Mục “**BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH**” theo đúng Mẫu số 02 Phụ lục IV kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP. Nội dung cân thống nhất với dự thảo Quyết định.

- Mục VI về dự kiến nguồn lực, điều kiện bảo đảm cho việc thi hành văn bản. Đề nghị cơ quan soạn thảo trình bày rõ, có hoặc không phát sinh. Theo đó, về nguồn tài chính, bổ sung theo nội dung góp ý của Sở Tài chính.

- Hồ sơ gửi kèm theo: Bổ sung 02 tài liệu là “Báo cáo tổng kết thi hành pháp luật; Báo cáo đánh giá thực trạng quan hệ xã hội”.

5. Bản so sánh, thuyết minh nội dung dự thảo Quyết định: Tại cột 3 đề nghị thuyết minh nội dung được kế thừa; nội dung sửa đổi, bổ sung; nội dung thay thế, bãi bỏ (nếu có), nội dung mới... theo hướng dẫn tại Mẫu số 12 Phụ lục IV kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.

II. KẾT LUẬN

Hồ sơ dự thảo Quyết định đủ điều kiện trình Ủy ban nhân dân tỉnh sau khi cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu, tiếp thu, giải trình đầy đủ ý kiến được nêu tại Báo cáo thẩm định này.

Trên đây là Báo cáo kết quả thẩm định của Sở Tư pháp kính gửi Quý cơ quan/.

Nơi nhận:

- Ủy ban nhân dân tỉnh;
 - Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh;
 - Sở Xây dựng;
 - Giám đốc, các Phó Giám đốc Sở;
 - Cổng thông tin điện tử Sở Tư pháp;
 - Lưu: VT, XDTHPL, dthang.
- (kèm theo Biên bản cuộc họp ngày 23/7/2026)

GIÁM ĐỐC

Trịnh Tuấn Ngọc