

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
XÃ QUANG HƯNG**

Số: 1121/UBND-KT

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*Quang Hưng, ngày 13 tháng 10 năm 2026*

V/v tham gia ý kiến rà soát đơn giá  
bồi thường về nhà, nhà ở và công trình  
xây dựng khi Nhà nước thu hồi đất

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên.

Thực hiện Công văn số 5460/SXD-KT&VLXD ngày 05/10/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên về việc rà soát đơn giá bồi thường về nhà, nhà ở và công trình xây dựng khi Nhà nước thu hồi đất, UBND xã Quang Hưng đã giao cơ quan chuyên môn phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan rà soát, nghiên cứu các quy định hiện hành và tình hình thực tế tại địa phương.

Qua rà soát, UBND xã Quang Hưng tham gia một số ý kiến về những khó khăn, vướng mắc và đề xuất, kiến nghị điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 153/2025/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên như sau:

**I. Khó khăn, vướng mắc**

**1. Về hệ số vùng và điều chỉnh đơn giá**

Việc áp dụng hệ số vùng theo phân loại đơn vị hành chính có thể chưa phản ánh đầy đủ điều kiện thực tế tại các địa phương đang trong quá trình đô thị hóa, có định hướng nâng cấp đơn vị hành chính. Bên cạnh đó, chưa có quy định cụ thể về nguyên tắc áp dụng hệ số vùng trong trường hợp thay đổi tên gọi, địa giới hành chính hoặc chuyển đổi loại hình đơn vị hành chính, gây khó khăn trong việc xác định hệ số điều chỉnh đơn giá phù hợp.

**2. Về đơn giá bồi thường nhà, nhà ở và xác định kết cấu công trình**

Đơn giá bồi thường theo mét vuông sàn xây dựng chưa làm rõ đầy đủ phạm vi các hạng mục đã bao gồm và chưa bao gồm trong đơn giá, đặc biệt là các hạng mục hoàn thiện và cấu kiện như cửa, sơn bả, ốp trần, ốp tường, lan can, tay vịn, thiết bị vệ sinh, cọc bê tông cốt thép móng và các hạng mục có liên quan. Điều này gây lúng túng trong quá trình kiểm kê, xác định giá trị tài sản và áp dụng đơn giá; đồng thời có thể dẫn đến chênh lệch giữa giá trị bồi thường được xác định với chi phí xây dựng thực tế, ảnh hưởng đến sự đồng thuận của người có tài sản bị thu hồi.

Bên cạnh đó, nhiều công trình nhà ở hiện hữu không có hồ sơ thiết kế, bản vẽ hoàn công hoặc tài liệu kỹ thuật nên việc xác định loại móng, kết cấu móng như móng đơn, móng băng, móng cọc bê tông cốt thép gặp nhiều khó khăn. Quy định về kết cấu móng trong một số trường hợp chưa cụ thể; chưa làm rõ phạm vi các hạng mục đã bao gồm trong đơn giá móng cọc, đài cọc, giằng móng, cọc bê tông cốt thép

và chi phí đóng, ép cọc. Do móng nằm dưới mặt đất nên việc kiểm tra, xác định kết cấu móng thực tế trong quá trình kiểm kê thông thường gặp nhiều hạn chế.

Ngoài ra, chưa có hướng dẫn cụ thể về tiêu chí, quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật và căn cứ pháp lý để xác định, phân loại nhà biệt thự. Một số loại hình nhà ở có kết cấu hiện đại, sử dụng vật liệu xây dựng mới chưa có trong danh mục đơn giá ban hành kèm theo Quyết định, gây khó khăn trong việc lựa chọn đơn giá và xác định giá trị bồi thường sát với hiện trạng tài sản.

### 3. Về đơn giá bồi thường các công trình xây dựng khác

Kích thước thực tế của một số công trình xây dựng, đặc biệt là rãnh thoát nước, thường không trùng khớp với kích thước quy định trong bảng đơn giá. Do chưa có hướng dẫn cụ thể về phương pháp quy đổi, nội suy hoặc xác định đơn giá đối với các trường hợp có kích thước khác biệt nên việc lựa chọn đơn giá, tính toán giá trị bồi thường còn lúng túng, có thể dẫn đến cách áp dụng không thống nhất trong quá trình thực hiện.

### 4. Về thời gian khấu hao đối với nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại

Quy định về áp dụng mức trung bình của khung thời gian trích khấu hao tài sản cố định chưa kèm theo bảng thời gian cụ thể tương ứng với từng loại nhà, công trình trong danh mục đơn giá. Việc xác định thời gian khấu hao theo các văn bản hiện hành còn gặp khó khăn do chưa có hướng dẫn rõ ràng về việc đối chiếu, phân loại các loại nhà, công trình theo danh mục tại Quyết định.

Đồng thời, chưa có hướng dẫn cụ thể về cách xác định thời gian đã sử dụng đối với tài sản không có hồ sơ, tài liệu chứng minh năm xây dựng hoặc tài sản đã qua nhiều lần sửa chữa, cải tạo, nâng cấp. Công thức tính toán giá trị bồi thường chưa thể hiện rõ việc áp dụng hệ số khấu hao, gây khó khăn trong việc xác định giá trị còn lại của tài sản làm cơ sở tính toán bồi thường.

### 5. Về xác định cự ly vận chuyển đất đào đắp đi bằng máy

Việc xác định cự ly vận chuyển đất đào đắp đi bằng máy gặp khó khăn do nhiều công trình đã được thực hiện từ lâu, không còn đầy đủ hồ sơ, tài liệu chứng minh quá trình vận chuyển và địa điểm đổ thải. Điều này gây lúng túng trong việc xác định cự ly vận chuyển để áp dụng đơn giá, ảnh hưởng đến tính chính xác và thống nhất trong quá trình xác định giá trị bồi thường.

## II. Đề xuất, kiến nghị

Trên cơ sở những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện, UBND xã Quang Hưng kính đề nghị Sở Xây dựng quan tâm xem xét, tổng hợp, tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh, bổ sung một số nội dung sau:

1. Rà soát hệ số vùng và hướng dẫn áp dụng hệ số điều chỉnh đơn giá phù hợp với điều kiện thực tế của từng địa phương.

2. Xem xét bổ sung, hướng dẫn cụ thể về đơn giá bồi thường nhà ở, xác định kết cấu móng, phân loại nhà biệt thự và các hạng mục công trình chưa có trong danh mục đơn giá.

3. Xem xét điều chỉnh, bổ sung đơn giá bồi thường các công trình xây dựng khác và hướng dẫn phương pháp xác định đơn giá đối với các công trình có kích thước thực tế không phù hợp với bảng giá.

4. Hướng dẫn cụ thể về thời gian khấu hao, tỷ lệ hao mòn và phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại.

5. Hướng dẫn phương pháp xác định cự ly vận chuyển đất đào đắp đi bằng máy đối với các trường hợp không có đầy đủ hồ sơ, tài liệu làm căn cứ xác định.

UBND xã Quang Hưng kính đề nghị Sở Xây dựng quan tâm xem xét, tham mưu cấp có thẩm quyền hướng dẫn, giải quyết, tạo cơ sở để địa phương triển khai thực hiện thống nhất, phù hợp với thực tế và quy định của pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Chánh VP HĐND-UBND xã;
- Lưu: VT, KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Đào Minh Viện**