ỦY BAN NHÂN DÂN **XÃ ĐẠI ĐỒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 1700 /UBND-KT	*Đại Đồng, ngày 09 tháng 10 năm 2026*
V/v 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.

Hiện nay UBND xã Đại Đồng đang tổ chức giải phóng mặt bằng một số dự án trên địa bàn xã, trong đó đang triển khai công tác GPMB dự án trọng điểm Đường sắt Lào Cai – Hà Nội – Hải Phòng.

Ngày 31/12/2025 UBND tỉnh Hưng Yên ban hành Quyết định số 153/QĐ-UBND Quy định đơn giá bồi thường nhà, nhà ở và công trình xây dựng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên. Qua quá trình kiểm kê tính toán, xây dựng phương án bồi thường hỗ trợ tài sản trên đất, việc áp dụng bộ đơn giá mới theo quyết định số 153/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 trong quá trình triển khai, có một số khó khăn vướng mắc như sau:

- Trong đơn giá bồi thường GPMB chưa có hướng dẫn bồi thường đối với nhà bị cắt xén một phần mà phần còn lại vẫn đảm bảo kết cấu chịu lực, công năng sử dụng. UBND xã xin đề xuất tham khảo địa phương lân cận là thành phố Hà Nội có quy định cụ thể trường hợp này.

"- 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.

+ Đối với nhà ở, công trình bị cắt xén, phá dỡ một phần thì ngoài việc bồi thường theo quy định còn được bồi thường hoàn trả mặt tiền nhà ở, công trình theo công thức sau:

Gmt = Bmt x Gxd x Smt x T

Gmt: Giá trị phần mặt tiền được bồi thường hoàn trả;

Bmt: Chiều rộng mặt tiền được xác định như sau:

+ Bằng chiều rộng mặt tiền nhà ở trước khi cắt xén trong trường hợp chiều rộng mặt tiền tại vị trí cắt theo chỉ giới quy hoạch nhỏ hơn chiều rộng mặt tiền nhà trước khi cắt xén;

+ Bằng chiều rộng mặt tiền nhà ở tại vị trí cắt theo chỉ giới quy hoạch trong trường hợp chiều rộng mặt tiền tại vị trí cắt theo quy hoạch lớn hơn hoặc bằng chiều rộng mặt tiền nhà ở trước khi cắt xén;

Gxd: Đơn giá xây dựng mới tính trên một mét vuông sàn xây dựng, công trình xây dựng;

Smt: Chiều sâu được quy định bằng 1m;

T: Số lượng tầng bị cắt xén."

- Đối với nhà có móng cọc đơn vị tính của cọc đang là (m), do cọc ở dưới phần ngầm nên không thể thực hiện kiểm kê, xác định chiều dài cọc, khó khăn trong công tác kiểm kê. Hơn nữa theo tính toán sơ bộ với các nhà thu hồi tại địa phương đơn giá giữa nhà cùng loại nhưng có sử dụng hai loại móng là móng băng và móng cọc đang chưa hợp lý – Nhà móng băng theo tính toán đang có giá đền bù cao hơn so với nhà móng cọc thông thường (bao gồm tiền nhà theo m2 và cọc trong đơn giá. Lý do việc thấp hơn là đơn giá nhà móng cọc (chưa bao gồm cọc) đang thấp hơn tương đối so với đơn giá nhà móng băng cùng loại. Đề nghị điều chỉnh lại cho phù hợp với thực tế.

- Đối với đơn giá hàng rào lưới thép - đơn giá 943.422đ /m2; Hàng rào khung thép vuông, căng lưới thép – đơn giá 1.025.931đ/m2 là quá cao (đề nghị thao khảo đơn giá loại tài sản của Tỉnh hưng yên theo đơn giá trong QĐ số 125/QĐ-UBND ~ 200.000đ/m2).

- Đối với công tác xây tường với đơn giá hiện hành đang quá thấp (ở địa phương tính chi phí theo đơn giá đền bù chưa bằng đơn giá nhân công xây tường). Đề nghị xem xét điều chỉnh cho phù hợp.

- Với tình hình thực tế giá nguyên vật liệu tăng cao, nhân công, máy móc tăng hơn nhiều so với thời điểm năm 2025. Đơn giá đền bù tài sản nhà và công trình xây dựng trong Quyết định 153/QĐ-UBND đối chiếu tại địa phương hiện cơ bản đang thấp, khó khăn trong công tác thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng. Đề nghị xem xét điều chỉnh tăng cho phù hợp điều kiện thực tế.

Trên cơ sở những nội dung nêu trên UBND xã Đại Đồng kính đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên hướng dẫn UBND xã tháo gỡ những khó khăn vướng mắc nêu trên./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND xã(Để b/c);
- Lưu VT, KT.

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

U.B.N.D XÃ ĐẠI ĐỒNG T.HƯNG YÊN

Trịnh Văn Chương