

Số: 79 /2024/QĐ-UBND

Hà Nam, ngày 27 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất; mức bồi thường, hỗ trợ di dời mồ mả và một số quy định bồi thường, hỗ trợ về nhà, nhà ở, công trình xây dựng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hà Nam

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

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 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;

Căn cứ 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 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;


Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất; mức bồi thường, hỗ trợ di dời mồ mả và một số quy định bồi thường, hỗ trợ về nhà, nhà ở, công trình xây dựng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 07 tháng 01 năm 2025 và thay thế Quyết định số 59/2023/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam về ban hành Đơn giá bồi thường nhà, vật kiến trúc, công trình xây dựng khác và di chuyển mồ mả khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: 

- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ pháp chế Bộ Xây dựng;
- Vụ pháp chế Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh (để b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Công TTĐT tỉnh, Công báo tỉnh;
- VPUB: LĐVP, GTXD, KT, NNTNMT;
- Lưu: VT, GTXD (T).

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



Nguyễn Anh Chúc

**ĐƠN GIÁ BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI THỰC TẾ VỀ NHÀ, NHÀ Ở,
CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG GẮN LIỀN VỚI ĐẤT; MỨC BỒI THƯỜNG,
HỖ TRỢ DI DỜI MÒ MẢ VÀ MỘT SỐ QUY ĐỊNH BỒI THƯỜNG, HỖ
TRỢ VỀ NHÀ, NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG KHI NHÀ NƯỚC
THU HỒI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH HÀ NAM**

(Kèm theo Quyết định số **79** /2024/QĐ-UBND
ngày **27** tháng **12** năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

**Phần I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định chi tiết về đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất; mức bồi thường, hỗ trợ di dời mô mả và một số quy định bồi thường, hỗ trợ về nhà, nhà ở, công trình xây dựng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh.

2. Những nội dung khác liên quan đến bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất; mức bồi thường, hỗ trợ di dời mô mả và một số quy định bồi thường, hỗ trợ về nhà, nhà ở, công trình xây dựng khi Nhà nước thu hồi đất không quy định tại Quyết định này thì thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai và công chức làm công tác địa chính ở cấp xã; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Người có đất thu hồi và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thu hồi.

3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 3. Tài sản gắn liền với đất khi thu hồi không được bồi thường

Theo quy định tại Điều 105 Luật Đất đai năm 2024.

Điều 4. Giải thích từ ngữ

1. Độ cao nhà:

a) Đối với nhà mái chày không có trần là từ mặt nền nhà đến mặt trên của quá giang, đối với nhà có trần là từ nền nhà đến mặt trên của trần nhà, đối với nhà bán mái là từ nền nhà đến đỉnh cột quân hoặc đỉnh tường biên.

b) Đối với nhà mái bằng là từ mặt nền nhà đến mặt trên tấm sàn mái.

c) Độ cao của nhà là tính cho mỗi tầng (tính từ nền nhà đến mặt trên tấm sàn).

2. Vật kiến trúc: Vật kiến trúc bao gồm giếng khoan, giếng đào, sân, cầu thang, gác xép, tường rào, bể chứa nước, công, ô văng cửa ...

3. Diện tích sàn của 1 tầng:

a) Đối với nhà mái bằng: Là diện tích mặt bằng xây dựng của tầng đó, gồm cả tường xây (hoặc phần tường chung thuộc về công trình) và diện tích mặt bằng của lô gia, ban công, sê nô, hành lang, hộp kỹ thuật, ống khói, trừ diện tích ô trống cầu thang chiếm chỗ.

b) Đối với nhà tạm và nhà cấp IV: Là diện tích hình chiếu bằng của mái trên mặt bằng xây dựng gọi là diện tích xây dựng (giới hạn chiều rộng nhô ra của mái trước, mái sau so với mặt ngoài cột hiên và tường hậu tối đa là 0,2m).

Phần II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Đối với nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất

1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ đời sống gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải tháo dỡ hoặc phá dỡ khi Nhà nước thu hồi đất thì việc bồi thường thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 102 Luật Đất đai năm 2024.

Giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương được xác định như sau:

Giá trị xây mới của nhà, công trình xây dựng = Diện tích xây dựng (sàn) x (nhân) Đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất x (nhân) Hệ số bồi thường theo khu vực quy định tại Phụ lục III.

2. Đối với nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 102 Luật Đất đai năm 2024, khi Nhà nước thu hồi đất mà bị tháo dỡ hoặc phá dỡ toàn bộ hoặc một phần thì được bồi thường thiệt hại như sau:

a) Đối với nhà, công trình xây dựng bị 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 thì việc bồi thường thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 102 Luật Đất đai năm 2024.

Giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình xây dựng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương được xác định như sau:

Giá trị xây mới của nhà, công trình xây dựng = Diện tích xây dựng (sàn) x (nhân) Đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất x (nhân) Hệ số bồi thường theo khu vực quy định tại Phụ lục III.

b) Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị tháo dỡ hoặc phá dỡ không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thì được bồi thường thiệt hại theo thực tế.

- Mức bồi thường được tính theo công thức sau:

$$\text{Mức bồi thường} = \begin{array}{l} \text{Giá trị hiện có} \\ \text{của nhà, công} \\ \text{trình xây dựng bị} \\ \text{thiệt hại} \end{array} + \begin{array}{l} \text{(giá trị hiện có của nhà,} \\ \text{công trình xây dựng bị} \\ \text{thiệt hại)} \times 60\% \end{array}$$

- Mức bồi thường không thấp hơn 60% và không vượt quá 100% giá trị xây mới nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại.

- Giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng bị thiệt hại được xác định theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị hiện} \\ \text{có của nhà,} \\ \text{công trình} \\ \text{xây dựng bị} \\ \text{thiệt hại} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá trị xây} \\ \text{mới của nhà,} \\ \text{công trình} \\ \text{xây dựng bị} \\ \text{thiệt hại} \end{array} - \begin{array}{l} \text{(Giá trị xây mới} \\ \text{của nhà, - công trình} \\ \text{xây dựng bị thiệt} \\ \text{hại / thời gian khấu} \\ \text{hao áp dụng)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{thời gian đã} \\ \text{qua sử} \\ \text{dụng} \end{array}$$

Thời gian khấu hao áp dụng quy định tại Phụ lục II của quyết định này.

Ghi chú:

- Giá trị xây mới của nhà, công trình xây dựng = Diện tích xây dựng (sàn) x (nhân) Đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất x (nhân) Hệ số bồi thường theo khu vực quy định tại Phụ lục III.

- Trường hợp khi áp dụng khung giá nhà và vật kiến trúc có 1 số điểm khác loại nhà đã nêu trong khung giá định áp dụng. Mức tăng, giảm giá từ 5÷20%.

- Trong quá trình tính toán bồi thường những công trình có kết cấu mỹ thuật, kỹ thuật cao hơn so với quy định trong bảng giá thì được cộng từ 5÷15% so với mức giá chuẩn.

- Trường hợp đối với nhà, công trình không còn sử dụng được (*nhà, công trình bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không đảm bảo an toàn trong quá trình sử dụng*) thì chỉ được tính bồi thường giá trị hiện có của nhà, công trình xây dựng tính theo công thức nêu trên.

c) Trường hợp nhà, công trình xây dựng bị tháo dỡ hoặc phá dỡ một phần nhưng vẫn tồn tại và sử dụng được phần còn lại thì bồi thường phần giá trị nhà,

công trình xây dựng bị phá dỡ và chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của nhà, công trình xây dựng trước khi bị tháo dỡ hoặc phá dỡ, cụ thể như sau:

- Trường hợp phá dỡ một phần (dọc nhà hoặc ngang nhà, công trình):

+ Nếu phần nhà (hoặc ô gian) còn lại vẫn tồn tại và sử dụng được thì được bồi thường 100% phần nhà (hoặc ô gian) bị phá dỡ và cộng thêm 30% giá trị diện tích còn lại để chi phí sửa chữa, hoàn thiện công trình (nếu chỉ vào hiên thì được bồi thường 100% phần hiên và cộng thêm 30% giá trị diện tích ô gian sát hiên).

+ Diện tích công trình phải phá dỡ được tính như sau: Nếu vào 1 phần gian thì tính hết cả gian, vào 1 phần hiên tính hết cả hiên. Phải lưu ý đến việc tháo dỡ không làm ảnh hưởng chất lượng công trình của gian bên cạnh (bước gian nhà cấp 4 là khoảng cách giữa 2 vì kèo, bước gian nhà mái bằng là khoảng cách giữa 2 dầm, cột chịu lực).

- Trường hợp phá dỡ dọc nhà vào toàn bộ kết cấu chịu lực chính của công trình (*công trình không còn khả năng chịu lực*) thì được bồi thường 100% diện tích xây dựng của nhà, công trình.

- Trường hợp đối với nhà sau khi phá dỡ <50% diện tích mà công trình phụ, cầu thang ở phía trước thì ngoài việc bồi thường, hỗ trợ theo điểm a còn được hỗ trợ 80% giá trị bồi thường các công trình phụ, cầu thang bị ảnh hưởng để sắp xếp lại mặt bằng công trình.

- Hỗ trợ sắp xếp lại đối với trường hợp nhà chính phải tháo dỡ hết khi đó công trình phụ nằm ở phía trước: Không tính bồi thường mà chỉ hỗ trợ để sắp xếp lại cho phù hợp với quy hoạch diện tích còn lại của hộ gia đình. Mức hỗ trợ bằng 80% mức bồi thường công trình phụ bị ảnh hưởng.

d) Đối với nhà, công trình xây dựng không đủ tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của Bộ quản lý chuyên ngành ban hành (*điểm d khoản 1 Điều 14 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024*), Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng căn cứ điều kiện cụ thể để vận dụng đơn giá cho phù hợp. Trường hợp cần thiết tiến hành khảo sát đo vẽ hiện trạng, xác định khối lượng thực tế lập dự toán theo quy định hiện hành (*hoặc thuê tổ chức, cá nhân có đủ năng lực và tư cách pháp nhân*) để làm cơ sở xác định giá trị bồi thường.

3. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội

Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội gắn liền với đất đang sử dụng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 102 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 thì mức bồi thường thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 102 Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

Điều 6. Bồi thường, hỗ trợ do phải di dời mồ mã khi Nhà nước thu hồi đất

1. Đối với mồ mả trong phạm vi đất thu hồi phải di dời thì được bồi thường theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 15 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP. Mức bồi thường-theo quy định tại Bảng 6 Phụ lục I Đơn giá.

2. Trường hợp tự thu xếp việc di chuyển mồ mả ngoài khu vực được bố trí thì được hỗ trợ tiền bằng 100% giá trị bồi thường theo quy định tại Bảng 6 Phụ lục I Đơn giá.

3. Đối với các ngôi mộ tổ, mộ Thành Hoàng Làng ngoài mức bồi thường, hỗ trợ di dời mồ mả theo quy định tại Đơn giá này, còn được bồi thường các khối lượng kiến trúc theo mức độ kỹ, mỹ thuật tương ứng.

4. Đối với mộ vô chủ: Đơn vị làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ký hợp đồng với Ban phục vụ lễ tang hoặc Ban quản lý nghĩa trang của địa phương xã để di chuyển mộ thì thanh toán theo mức bồi thường, hỗ trợ di dời mồ mả theo quy định tại Đơn giá này.

5. Đối với mộ có nhiều tiểu: Ngoài việc bồi thường di chuyển đối với 01 mộ (tương ứng với 01 tiểu) theo quy định, mỗi một tiểu phát sinh sẽ được bồi thường di chuyển theo mức bồi thường, hỗ trợ di dời mồ mả theo quy định tại Đơn giá này.

6. Đối với mộ hung táng: Đơn vị làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chủ trì làm việc với gia đình có mộ hung táng để lên phương án, kinh phí di chuyển mộ. Trường hợp ký hợp đồng với Ban phục vụ lễ tang hoặc Ban quản lý nghĩa trang của địa phương xã để di chuyển mộ thì thanh toán theo mức bồi thường, hỗ trợ di dời mồ mả theo quy định tại Đơn giá này.

Điều 7. Bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa nhà ở cho người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ

Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước (*nhà thuê hoặc nhà do tổ chức tự quản*) nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ thì được bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp; mức bồi thường áp dụng theo đơn giá xây dựng mới và căn cứ theo hợp đồng đã ký kết (*trừ trường hợp xây dựng coi nói trái phép, xây dựng trên khuôn viên đất lưu không của nhà đó*).

Điều 8. Đối với nhà, nhà ở, công trình xây dựng thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ, hoặc trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện cao áp trên không

1. Nhà, nhà ở, công trình xây dựng khác và các tài sản khác gắn liền với đất nằm trong phạm vi hành lang an toàn bị thiệt hại do phải giải tỏa thì được bồi thường 100% giá trị xây dựng mới nhà, nhà ở, công trình xây dựng (*áp dụng theo Điều 5 của Quy định này*).

2. Nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân xây dựng trên đất có đủ điều kiện bồi thường mà không phải di dời và thỏa mãn các điều kiện theo quy định tại Điều 18 Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ được sửa đổi bổ sung tại khoản 13 Điều 1 Nghị định

51/2020/NĐ-CP ngày 21/4/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 Quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện, thì được hỗ trợ một lần bằng 70% mức bồi thường giá trị phần nhà ở, công trình trên diện tích nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện cao áp trên không (*áp dụng theo Điều 5 của Quy định này*).

Điều 9. Hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời 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

Chủ sở hữu 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, chủ sở hữu tài sản lập phương án chi phí để tháo dỡ, phá dỡ, di dời, báo cáo đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thẩm định trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án hỗ trợ.

Chủ sở hữu tài sản được hỗ trợ theo chi phí thực tế nhưng tối đa không quá 10.000.000 đồng/chủ sở hữu tài sản.

Điều 10. Bồi thường nhà, vật kiến trúc đối với các hộ thực hiện đề án đa canh

Các hộ thực hiện đa canh trên diện tích đất nông nghiệp được giao, hoặc thuê của xã được thực hiện bồi thường theo nội dung khoản 2 Điều 6 của Quy định này. Căn cứ Đề án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, hợp đồng kinh tế giữa hai bên là cơ sở để xác định phạm vi nhà, vật kiến trúc bị ảnh hưởng khi thu hồi đất:

1. Đối với nhà, vật kiến trúc phải tháo dỡ trong phạm vi dự án (đề án) được phê duyệt (*xây dựng theo đúng tiêu chí đề án đa canh được phê duyệt*), bồi thường 100% giá trị xây mới nhà, vật kiến trúc bị thiệt hại (*áp dụng theo Điều 5 Quy định này*).

2. Đối với nhà, vật kiến trúc phải tháo dỡ ngoài phạm vi quy định của dự án (đề án) được cấp có thẩm quyền phê duyệt, không có trong hợp đồng kinh tế giữa hai bên thì chủ hộ phải tự tháo dỡ hoặc phải tự chịu chi phí phá dỡ trong trường hợp cơ quan có thẩm quyền phá dỡ.

Điều 11. Bồi thường đối với công trình văn hoá, di tích lịch sử, nhà thờ, đình, chùa, am, miếu

Khảo sát đo vẽ hiện trạng, thiết kế và lập dự toán kinh phí xây dựng mới công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với công trình bị thiệt hại. Sau đó việc tính toán bồi thường thực hiện theo các trình tự đã quy định.

Điều 12. Bồi thường chi phí di chuyển tài sản khi nhà nước thu hồi đất đối với tổ chức; hộ gia đình, cá nhân không phải đất ở

1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển tài sản thì được Nhà nước bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt; trường hợp phải di chuyển hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất còn được bồi thường đối với thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt.

2. Đối với hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất và tài sản hợp pháp có thể tháo dỡ và di chuyển được thì đơn vị làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư căn cứ biên bản điều tra hiện trạng, có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi thu hồi đất, thuê đơn vị tư vấn có tư cách pháp nhân lập dự toán tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt lại (bao gồm cả mức thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất), gửi phòng Kinh tế hạ tầng, Quản lý đô thị cấp huyện thẩm định đề trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ.

Điều 13. Một số quy định cụ thể khi áp dụng đơn giá

1. Đối với nhà có kích thước móng thực tế lớn hơn móng định hình của loại nhà tương ứng, thì được bổ sung thêm kinh phí bồi thường vật kiến trúc tăng lên. Kích thước móng định hình được quy định như sau:

- Đối với nhà tạm: Chiều rộng đáy móng $B = 0,33\text{m}$; chiều rộng đỉnh móng $B = 0,22\text{m}$; chiều cao móng $H = 0,7\text{m}$.

- Đối với nhà cấp IV: Chiều rộng đáy móng $B = 0,8\text{m}$; chiều rộng đỉnh móng $B = 0,33\text{m}$; chiều cao móng $H = 1,2\text{m}$.

- Đối với nhà cấp II và III: Chiều rộng đáy móng $B = 1,2\text{m}$; chiều rộng đỉnh móng $B = 0,33\text{m}$; chiều cao móng $H = 1,5\text{m}$.

- Đối với móng nhà có chiều cao móng lớn hơn móng định hình được quy định như trên. Ngoài việc áp dụng đơn giá bồi thường theo quy định; bổ sung đơn giá tính cho 1m dài móng có chiều sâu móng nhà tính từ cốt 0,00 (cốt nền tầng 1 không có tầng hầm) trở xuống như sau:

+ Móng có chiều sâu - 1m:	204.000,0	đồng/md.
+ Móng có chiều sâu - 1,5m:	360.000,0	đồng/md.
+ Móng có chiều sâu - 2m:	504.000,0	đồng/md.
+ Móng có chiều sâu - 2,5m:	1.103.000,0	đồng/md.
+ Móng có chiều sâu - 3m:	1.861.000,0	đồng/md.
+ Móng có chiều sâu - 3,5m:	2.892.000,0	đồng/md.
+ Móng có chiều sâu - 4m:	3.977.000,0	đồng/md.
+ Móng có chiều sâu - 4,5m:	5.206.000,0	đồng/md.
+ Móng có chiều sâu - 5m:	6.580.000,0	đồng/md.

Nếu chiều sâu móng nằm trong khoảng cận trên và cận dưới thì dùng phương pháp nội suy để xác định.

Công thức tính nội suy:

$$K_i = K_b - \frac{(K_b - K_a) \times (G_i - G_b)}{G_a - G_b}$$

Trong đó:

- + K_i : Giá trị tương ứng với hạng mục cần tính;
- + K_a : Giá trị tương ứng với hạng mục cận trên;
- + K_b : Giá trị tương ứng với hạng mục cận dưới;
- + G_i : Giá trị tổng mức của hạng mục cần tính;
- + G_a : Giá trị tổng mức của hạng mục cận trên;
- + G_b : Giá trị tổng mức của hạng mục cận dưới.

2. Các công trình xây dựng do yêu cầu kỹ thuật (*phải đóng cọc BTCT, cọc cát, các hoạt động máy móc thiết bị có độ rung động lớn...*) giữa vùng dân cư

Sau khi thực hiện đúng quy trình kỹ thuật mà làm nứt, nát, hư hỏng các công trình ngoài mốc giải phóng mặt bằng thì giải quyết bồi thường hư hỏng theo trình tự sau:

- Căn cứ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng, Chủ đầu tư chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng xác định phạm vi ảnh hưởng do đóng cọc và hoạt động máy móc thiết bị gây ra.

- Chủ đầu tư phối hợp với Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng và hộ gia đình bị ảnh hưởng lập biên bản xác định hiện trạng các công trình của các hộ trong phạm vi ảnh hưởng trước khi thi công, để làm căn cứ xác định phần hư hỏng của công trình trong và sau quá trình thi công và lập dự toán sửa chữa theo định mức dự toán, đơn giá hiện hành. Chủ đầu tư tổ chức thực hiện thẩm định, phê duyệt và chi trả theo quy định như đối với đền bù, hỗ trợ trong mốc giải phóng mặt bằng. Thường xuyên theo dõi mức độ biến dạng của công trình đến khi công trình ổn định mới tiến hành sửa chữa.

- Ngoài việc bồi thường để sửa chữa còn được bồi thường do giảm tuổi thọ công trình. Mức bồi thường do giảm tuổi thọ công trình bằng hiệu của giá trị bồi thường theo chất lượng trước và sau khi thi công.

(Phương pháp tính toán theo Phụ lục số V)

3. Đơn giá bồi thường nhà thông dụng được quy định tại khoản 2, mục II (Bảng 2), phần này được quy định như sau:

- Chiều cao $\leq 3,3\text{m}$ cho nhà có chiều cao từ $2,7\text{m} \div 3,3\text{m}$; Chiều cao $> 3,3\text{m}$ cho nhà có chiều cao trên $3,3\text{m} \div 3,9\text{m}$.

- Đối với nhà có chiều cao $< 2,7\text{m}$ hoặc $> 3,9\text{m}$ thì đơn giá được điều chỉnh giảm hoặc tăng 10% đơn giá tương ứng trong biểu.

- Đối với nhà có chiều cao $\leq 2,1\text{m}$ hoặc $\geq 4,5\text{m}$ thì đơn giá được điều chỉnh giảm hoặc tăng 15% đơn giá tương ứng trong biểu.

4. Đối với nhà, công trình (thuộc đất hợp pháp) nằm bên trong mốc giải phóng mặt bằng nhưng sát mốc $\leq 1,0$ mét

- Trường hợp nhà, công trình thấp hơn mặt đường, khi xây dựng công trình xong, đường cao ngang mái nhà hoặc không còn lối vào: Thực hiện hỗ trợ chi phí cải tạo lối vào nhà và xử lý thoát nước, mức hỗ trợ là 4.298.000 đồng/1hộ (bốn triệu hai trăm chín tám nghìn đồng).

- Trường hợp nhà, công trình có nền sân thấp hơn mặt đường từ $2,5 \div 5\text{m}$: Thực hiện hỗ trợ lối lên xuống dùng loại cầu thang thông dụng, bản thang bê tông cốt thép có trụ đỡ, chiều rộng bản thang 1,4m, bậc xây gạch, có lối dắt xe, lan can tay vịn xây gạch vữa nghiêng kết hợp sườn bê tông cốt thép, trát láng vôi ve hoàn chỉnh. Đơn giá như sau:

+ Loại cầu thang cao 2,5m:	11.161.000	đồng.
+ Loại cầu thang cao 3m:	14.967.000	đồng.
+ Loại cầu thang cao 4m:	23.766.000	đồng.
+ Loại cầu thang cao 5m:	32.838.000	đồng.

(Đối với cầu thang có độ cao khác với các mức độ cao trên thì dùng phương pháp nội suy với 2 cao độ liền kề để xác định).

- Trường hợp nhà, công trình cao hơn mặt đường khi thực hiện dự án mà không có lối vào: Thực hiện hỗ trợ lối lên xuống xây gạch chiều rộng 1,2m có lối dắt xe, trát láng vôi ve hoàn chỉnh. Đơn giá như sau:

+ Loại bậc thang lên xuống cao 0,5m:	1.028.000	đồng.
+ Loại bậc thang lên xuống cao 1m:	3.159.000	đồng.
+ Loại bậc thang lên xuống cao 1,5m:	6.501.000	đồng.

(Đối với bậc thang lên xuống có độ cao khác với các mức độ cao trên thì dùng phương pháp nội suy với 2 cao độ liền kề để xác định).

5. Đối với nhà, nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc, di dời mô mã mà không có trong đơn giá hoặc đơn giá không sát với thực tế (cao hoặc thấp) hoặc đơn giá không phù hợp với quy mô của công trình cần phá dỡ.

Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng căn cứ vào đơn giá các hạng mục tương đương và điều kiện cụ thể để vận dụng đơn giá cho phù hợp. Trường hợp cần thiết tiến hành khảo sát đo vẽ hiện trạng, xác định khối lượng thực tế lập dự

toán theo quy định hiện hành (*hoặc thuê tổ chức, cá nhân có đủ năng lực và tư cách pháp nhân*) để làm cơ sở xác định giá trị bồi thường.

Phần III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Sở, Ngành có liên quan hướng dẫn thực hiện Đơn giá bồi thường này.

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết./.

PHỤ LỤC I
BẢNG ĐƠN GIÁ BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI THỰC TẾ VỀ NHÀ,
NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG GẮN LIỀN VỚI ĐẤT; MỨC BỒI
THƯỜNG, HỖ TRỢ DI DỜI MỎ MẢ

1. Đơn giá bồi thường nhà tạm, nhà tranh tre

Bảng 1

STT	KẾT CẤU NHÀ	ĐƠN VỊ TÍNH	CHIỀU CAO NHÀ	
			≤ 2,7 m	> 2,7m
1	Cột, kèo, đòn tay tre, mái lợp rom, rạ, lá mía, vách nứa	Đồng/m ² xây dựng	296.000,0	320.000,0
2	Cột, kèo, đòn tay tre, mái lợp rom, rạ, lá mía, vách rom đất	Đồng/m ² xây dựng	320.000,0	338.000,0
3	Cột, kèo, đòn tay tre, mái rom, rạ, lá mía, vách Toóc-xi	Đồng/m ² xây dựng	346.000,0	365.000,0
4	Cột gỗ, kèo đòn tay tre, mái lợp rom, rạ, lá mía, vách Toóc-xi	Đồng/m ² xây dựng	414.000,0	428.000,0
5	Kèo tre gỗ, mái lợp rom, rạ, tường gạch xi xây nghiêng, không trát.	Đồng/m ² xây dựng	786.000,0	818.000,0
6	Kèo tre gỗ, mái lợp rom, rạ, tường gạch xi xây nghiêng, trát 2 mặt.	Đồng/m ² xây dựng	1.045.000,0	1.132.000,0
7	Kèo tre gỗ, mái lợp rom, rạ, tường gạch xi xây nằm, không trát.	Đồng/m ² xây dựng	910.000,0	996.000,0
8	Kèo tre gỗ, mái lợp rom, rạ, tường gạch xi xây nằm, trát 2 mặt.	Đồng/m ² xây dựng	1.186.000,0	1.348.000,0
9	Kèo tre, gỗ, đòn tay tre, mái rom, rạ, lá mía, tường xây gạch 110 hỗ trợ.	Đồng/m ² xây dựng	1.605.000,0	1.803.000,0
10	Kèo tre, gỗ, đòn tay tre, mái rom, rạ, lá mía, tường xây đá 250.	Đồng/m ² xây dựng	1.671.000,0	1.884.000,0
11	Kèo tre, gỗ, đòn tay tre, mái rom, rạ, lá mía, tường xây gạch 220.	Đồng/m ² xây dựng	1.961.000,0	2.270.000,0
12	Cột thép, xà gỗ, vì kèo thép, mái lợp tôn, không có tường	Đồng/m ² xây dựng	306.000,0	

Ghi chú: Phân cấp nhà theo Phụ lục IV.

Hướng dẫn áp dụng và điều chỉnh đơn giá tại Bảng 1 cho các trường hợp sau:

- Đối với nhà có kết cấu tương tự như số thứ tự từ 1 đến 11 mà có mái lợp Fibrôximăng thì được cộng thêm 10.000 đồng/m² xây dựng.

- Đối với nhà có kết cấu tương tự như số thứ tự từ 1 đến 11 mà có mái lợp ngói thì được cộng thêm 265.000 đồng/m² xây dựng.

- Đối với nhà có kết cấu tương tự như số thứ tự từ 1 đến 4 mà có cột thép, kèo đòn tay tre, mái lợp Fibrôximăng thì được cộng thêm 30.000 đồng/m² xây dựng.

- Đối với nhà có kết cấu tương tự như số thứ tự từ 5 đến 11 mà có kèo thép, mái lợp tôn thì được cộng thêm 205.000 đồng/m² xây dựng.

- Đối với nhà có kết cấu tương tự số thứ tự 12 sử dụng vách tôn thì được cộng thêm 170.000 đồng/m²; sử dụng vách nhựa thì được cộng thêm 200.000 đồng/m².

- Chiều cao $\leq 2,7$ m tính cho nhà cao từ 2,1m đến 2,7m.

- Chiều cao $> 2,7$ m tính cho nhà cao trên 2,7m đến 3,3m.

- Nếu nhỏ hơn 2,1m hoặc cao $> 3,3$ m thì được điều chỉnh giảm (-) hoặc tăng (+) 10% đơn giá bồi thường tương ứng.

- Đối với nhà không có tường bao quanh hoặc tường bao thiếu (kể cả nhà bán mái) thì giá trị công trình được điều chỉnh giảm tương ứng như sau:

+ 1 m ² tường nửa:	31.000,0 đồng.
+ 1 m ² tường rơm đất:	50.000,0 đồng.
+ 1 m ² tường vách Toóc-xi:	51.000,0 đồng.
+ 1 m ² xây gạch xỉ nghiêng:	105.000,0 đồng.
+ 1 m ² xây gạch xỉ nằm:	149.000,0 đồng.
+ 1 m ² xây gạch 110:	185.000,0 đồng.
+ 1 m ² xây gạch 220:	334.000,0 đồng.

2. Đơn giá bồi thường nhà thông dụng

Bảng 2

STT	KẾT CẤU NHÀ	ĐƠN VỊ TÍNH	CHIỀU CAO NHÀ	
			$\leq 3,3$ m	$> 3,3$ m
1	Nhà ở cấp IV, mái ngói 22 viên/m ² không có khu phụ trong nhà.	Đồng/m ² xây dựng	2.766.000,0	2.956.000,0
2	Nhà ở cấp IV, mái ngói 22 viên/m ² có khu phụ trong nhà.	Đồng/m ² xây dựng	3.096.000,0	3.451.000,0

STT	KẾT CẤU NHÀ	ĐƠN VỊ TÍNH	CHIỀU CAO NHÀ	
			≤ 3,3 m	> 3,3m
3	Nhà ở cấp IV, cột, kèo, xà gỗ, cầu phong, ly tô gỗ, mái ngói 22 viên/m ² không có khu phụ.	Đồng/m ² xây dựng	3.038.000,0	3.159.000,0
4	Nhà ở cấp IV, cột, kèo, xà gỗ, cầu phong, ly tô gỗ, mái ngói 22 viên/m ² có khu phụ trong nhà.	Đồng/m ² xây dựng	3.368.000,0	3.490.000,0
5	Nhà ở 1 tầng mái bằng cấp II, cấp III không có khu phụ trong nhà.	Đồng/m ² xây dựng	3.504.000,0	3.709.000,0
6	Nhà ở 1 tầng mái bằng cấp II, cấp III có khu phụ trong nhà.	Đồng/m ² xây dựng	3.957.000,0	4.160.000,0
7	Nhà ở 2 tầng mái bằng cấp II, cấp III không có khu phụ trong nhà.	Đồng/m ² xây dựng	3.753.000,0	3.957.000,0
8	Nhà ở 2 tầng mái bằng cấp II, cấp III có khu phụ trong nhà.	Đồng/m ² xây dựng	4.135.000,0	4.339.000,0
9	Nhà ở 2 tầng cấp II, cấp III kết cấu khung chịu lực bằng bê tông cốt thép, tường bao xây gạch, sàn, mái bê tông cốt thép đổ tại chỗ.	Đồng/m ² xây dựng	5.641.000,0	5.820.000,0
10	Nhà ở 3 tầng cấp II kết cấu xây gạch, sàn panel, mái bằng.	Đồng/m ² xây dựng	5.536.000,0	5.726.000,0
11	Nhà ở 3 tầng cấp II kết cấu khung bê tông cốt thép, tường bao xây gạch, sàn, mái bê tông cốt thép đổ tại chỗ.	Đồng/m ² xây dựng	5.765.000,0	5.943.000,0
12	Nhà ở cấp I kết cấu khung bê tông cốt thép, tường bao xây gạch, sàn panel, mái bằng.	Đồng/m ² xây dựng	5.954.000,0	6.137.000,0

Ghi chú:

Phân cấp nhà theo Phụ lục IV và chất lượng sử dụng của ngôi nhà ở theo Phụ lục V.

Hướng dẫn áp dụng và điều chỉnh Đơn giá tại Bảng 2 cho các trường hợp sau:

- Số thứ tự 1 và 2: Nếu lợp rom, rạ, lá mía thì đơn giá giảm 265.000 đồng/m² xây dựng; nếu lợp Fibrô- ximăng thì đơn giá giảm 255.000 đồng/m² xây dựng;

- Đối với nhà có khu phụ là bao gồm có khu phụ cho mỗi tầng, đã tính bề phốt và bể nước trên mái; riêng số thứ tự 2 và 4 không tính bể nước trên mái.

- Từ số thứ tự 9 đến 12 nhà có khu phụ.
- Đối với nhà có tầng không có khu phụ giảm trừ 374.000,0 đồng/m².
- Đối với nhà có tầng mái lợp ngói giảm trừ 336.000,0 đồng/m² so với mái bằng.
- Đối với nhà có tầng mái lợp tôn giảm trừ 510.000,0 đồng/m² so với mái bằng.
- Khối lượng kết cấu, vật kiến trúc trên mái như dàn leo, chòi thang, gác xếp, bể nước được tính bổ sung vào giá trị bồi thường.

3. Đơn giá bồi thường công trình phục vụ giáo dục, công cộng

Bảng 3

STT	LOẠI, ĐẶC ĐIỂM CÔNG TRÌNH	ĐƠN VỊ TÍNH	ĐƠN GIÁ
A	Nhà trẻ, mẫu giáo		
1	Nhà khung tre, gỗ, mái lá mía, rom rạ, vách Toóc-xi.	Đồng/m ² xây dựng	732.000,0
2	Nhà gạch, gỗ, mái lá mía hoặc rom rạ	Đồng/m ² xây dựng	2.015.000,0
3	Nhà một tầng xây gạch mái ngói.	Đồng/m ² xây dựng	2.449.000,0
4	Nhà một tầng xây gạch mái bằng	Đồng/m ² sàn	3.280.000,0
B	Trường học		
1	Nhà xây gạch một tầng mái ngói	Đồng/m ² xây dựng	2.511.000,0
2	Nhà xây gạch một tầng mái bằng	Đồng/m ² sàn	3.333.000,0
3	Nhà xây gạch hai tầng mái bằng	Đồng/m ² sàn	3.860.000,0
4	Nhà xây gạch kết hợp khung hai tầng	Đồng/m ² sàn	4.302.000,0
C	Nhà xí tắm công cộng, gia đình.		
1	Nhà xí tiểu thường, xây gạch, mái ngói	Đồng/m ² xây dựng	1.379.000,0
2	Nhà xí tiểu thường, xây gạch, mái bằng	Đồng/m ² sàn	1.869.000,0
3	Nhà xí tự hoại xây gạch mái ngói.	Đồng/m ² xây dựng	2.170.000,0
4	Nhà xí tự hoại xây gạch mái bằng.	Đồng/m ² sàn	2.600.000,0
5	Nhà tắm xây gạch mái ngói hay Fibrô-ximăng.	Đồng/m ² xây dựng	1.180.000,0
6	Nhà tắm mái bằng bê tông cốt thép.	Đồng/m ² sàn	1.579.000,0
D	Nhà Y tế		
1	Nhà 1 tầng cấp IV mái ngói.	Đồng/m ² xây dựng	2.511.000,0
2	Nhà 1 tầng xây gạch mái bằng	Đồng/m ² sàn	3.339.000,0

4. Đơn giá bồi thường công trình nhà khung kết cấu thép, nhà kho thông dụng

Bảng 4

STT	ĐẶC ĐIỂM CÔNG TRÌNH	ĐƠN VỊ TÍNH	ĐƠN GIÁ
1	Nhà khung: Cột, vì kèo và xà gồ thép hình khẩu độ $\leq 12\text{m}$, mái lợp tôn, tường xây gạch chỉ, nền đổ bê tông, chiều cao $> 6\text{m}$.	Đồng/m ² xây dựng	3.317.000,0
2	Nhà khung: Cột, vì kèo và xà gồ thép hình khẩu độ $\leq 15\text{m}$, mái lợp tôn, tường xây gạch chỉ, nền đổ bê tông, chiều cao $> 6\text{m}$.	Đồng/m ² xây dựng	4.526.000,0
3	Nhà khung: Cột, vì kèo và xà gồ thép hình khẩu độ $\leq 18\text{m}$, mái lợp tôn, tường xây gạch chỉ, nền đổ bê tông, chiều cao $> 6\text{m}$.	Đồng/m ² xây dựng	5.225.000,0
4	Nhà 1 tầng, khẩu độ 12m, cao $\leq 6\text{m}$: - Tường gạch thu hồi mái ngói hoặc tôn - Tường gạch bổ trụ, kèo gỗ mái tôn - Tường gạch bổ trụ, kèo thép mái tôn - Tường gạch, cột bê tông cốt thép hoặc thép, kèo thép, mái tôn	Đồng/m ² xây dựng Đồng/m ² xây dựng Đồng/m ² xây dựng Đồng/m ² xây dựng	1.928.000,0 2.046.000,0 2.228.000,0 2.804.000,0

Ghi chú: Với loại nhà khác với quy mô tại Bảng 4 thì áp dụng theo khoản 5 Điều 14 Phần II (phần Quy định cụ thể).

5. Đơn giá bồi thường vật kiến trúc

Bảng 5

STT	VẬT KIẾN TRÚC	ĐƠN VỊ TÍNH	ĐƠN GIÁ
1	Gác xép bê tông cốt thép		
1.1	Nền lát gạch liên doanh, trần lãn sơn	Đồng/m ²	987.000,0
1.2	Nền lát gạch liên doanh, trần quét vôi	Đồng/m ²	913.000,0
1.3	Nền lát gạch hoa xi măng, trần lãn sơn	Đồng/m ²	928.000,0
1.4	Nền lát gạch hoa xi măng, trần quét vôi	Đồng/m ²	853.000,0
2	Gác xép gỗ		

STT	VẬT KIẾN TRÚC	ĐƠN VỊ TÍNH	ĐƠN GIÁ
2.1	Gỗ nhóm 3, 4 dày 2cm, dầm gỗ	Đồng/m ²	968.000,0
2.2	Gỗ nhóm 5, 6 dày 2cm, dầm gỗ	Đồng/m ²	478.000,0
3	Bê phốt		
3.1	Bê phốt xây gạch chỉ có đáy và nắp bê tông cốt thép	Đồng/m ³	2.370.000,0
3.2	Bê phốt xây gạch chỉ có đáy, nắp xây gạch chỉ	Đồng/m ³	2.162.000,0
4	Cầu thang gỗ, thép góc đơn giản, có 2 cốn, tay vịn rộng 0,6 ÷ 0,8m	Đồng/m	2.162.000,0
5	Cầu thang bê tông cốt thép (BTCT) có lồng cầu thang rộng 1,8 ÷ 2,5m	Đồng/m	4.330.000,0
6	Cầu thang BT cốt thép thép ngàm vào 1 bên tường không có lồng cầu thang	Đồng/m	2.822.000,0
7	Sân gạch chỉ, gạch lá nem.	Đồng/m ²	145.000,0
8	Sân bê tông xỉ, bê tông gạch vỡ, bê tông đá mặt, láng vữa xi măng	Đồng/m ²	197.000,0
9	Giếng nước ống bê tông, gạch cuốn Φ70 ÷ 90 cm	Đồng/md	888.000,0
10	Giếng nước UNICEF có cả bể lắng lọc, bể chứa dung tích 3m ³ , sân 2m ² và bơm tay.		
	- Sâu ≤ 30m	Đồng/cái	3.582.000,0
	- Sâu 31 ÷ 50m	Đồng/cái	4.484.000,0
	- Sâu > 50m	Đồng/cái	6.295.000,0
	- Nếu không có bể lắng lọc và bể chứa	Đồng/m	102.000,0
11	Hệ thống điện chiếu sáng cho nhà:		
	- Nhà cấp IV, nhà tạm	1% tổng giá trị bồi thường nhà.	
	- Nhà cấp II, cấp III di nổi	2% tổng giá trị bồi thường nhà.	

STT	VẬT KIẾN TRÚC	ĐƠN VỊ TÍNH	ĐƠN GIÁ
	- Nhà cấp II, cấp III đi chìm		3% tổng giá trị bồi thường nhà.
12	Hệ thống nước sinh hoạt cho nhà		
	- Nhà cấp IV		1% tổng giá trị bồi thường nhà.
	- Nhà cấp II,III		3% tổng giá trị bồi thường nhà.
13	Bể chứa nước sinh hoạt xây gạch chỉ: Tính riêng cho đáy bể, thành bể và nắp bể.		
	- Đáy bể:		
	+ Đáy xây gạch chỉ đặt chìm trong đất.	Đồng/m ² đáy	662.000,0
	+ Đáy bê tông đặt chìm trong đất.	Đồng/m ² đáy	759.000,0
	+ Đáy xây gạch chỉ đặt nổi trên đất.	Đồng/m ² đáy	316.000,0
	+ Đáy bê tông đặt trên mặt đất.	Đồng/m ² đáy	456.000,0
	- Thành bể:		
	+ Thành bể xây tường 65mm.	Đồng/m ² thành	232.000,0
	+ Thành bể xây tường 110mm.	Đồng/m ² thành	307.000,0
	+ Thành bể xây tường 220mm.	Đồng/m ² thành	458.000,0
	+ Thành bể xây tường 330mm.	Đồng/m ² thành	624.000,0
	+ Thành bể xây đá ≤600mm	Đồng/m ² thành	600.000,0
	+ Thành bể xây đá >600mm	Đồng/m ² thành	593.000,0
	- Nắp bể:		
	+ Nắp bể xây gạch.	Đồng/m ² nắp	317.000,0
	+ Nắp bể đổ bê tông.	Đồng/m ² nắp	496.000,0
14	Vật kiến trúc tính theo khối xây gạch chỉ có chiều dày tường:		

STT	VẬT KIẾN TRÚC	ĐƠN VỊ TÍNH	ĐƠN GIÁ
	- Chiều dày < 220mm	Đồng/m ³	1.721.000,0
	- Chiều dày ≥220mm	Đồng/m ³	1.574.000,0
15	Vật kiến trúc tính theo khối xây gạch xi	Đồng/m ³	796.000,0
16	Vật kiến trúc tính theo khối xây đá	Đồng/m ³	1.378.000,0
17	Bê tông đổ tại chỗ không cốt thép	Đồng/m ³	2.192.000,0
18	Bê tông đổ tại chỗ có cốt thép	Đồng/m ³	3.492.000,0
19	Chòi cầu thang, mái BTCT, tường 220 cao 2,3÷ 2,7m	Đồng/m ²	2.730.000,0
20	Chòi cầu thang, mái ngói, tường 220 cao 2,3÷ 2,7m	Đồng/m ²	2.163.000,0

Ghi chú:

Vật kiến trúc bằng thép (tường rào, cổng...) tham khảo Công bố giá của Sở Xây dựng thời điểm lập x (nhân) tỷ lệ % chất lượng giá trị còn lại - (trừ) giá trị thu hồi (theo điểm b khoản 2 Điều 6 của Quy định này).

6. Mức bồi thường, hỗ trợ di dời mồ mã**Bảng 6**

STT	LOẠI MỒ MÃ	ĐƠN VỊ TÍNH	MỨC BÒI THƯỜNG, HỖ TRỢ
1	Mả hung táng	Đồng/mộ	6.841.000,0
2	Mả cát táng	Đồng/mộ	4.794.000,0
3	Mả cát táng chưa có người nhận	Đồng/mộ	3.424.000,0

Ghi chú:

- Bia đá kích thước 350x450mm: 200.000÷300.000 đồng/bia.

- Công việc di dời mồ mã bao gồm: Xiên thăm dò, đào bốc rửa, chi phí mua tiểu sành; các chi phí hương hoa theo tục lệ, vận chuyển đi nơi khác theo quy định, chôn cất hoàn chỉnh. Tính bồi thường một lần theo bảng giá.

- Những ngôi mộ có xây được tính bổ sung chi phí xây dựng lại theo đúng thực trạng và theo đơn giá vật liệu xây dựng bình quân tới chân công trình xây dựng cơ bản ở địa phương tại thời điểm bồi thường.

- Trường hợp địa phương nơi giải phóng mặt bằng không có đất bố trí mộ mà thì được phép mua đất ở vị trí theo quy hoạch chung của địa phương, giá đất theo giá quy định. Diện tích bồi thường đối với mộ hung táng 4,0m²; mộ cát táng 2,5m². Hộ gia đình có nhu cầu lớn hơn thì tự bỏ kinh phí.

- Mộ xây có kiến trúc đặc biệt: Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập dự toán hoặc thuê đơn vị tư vấn đủ năng lực lập dự toán gửi Phòng Quản lý đô thị hoặc Phòng Kinh tế và Hạ tầng thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện thẩm định trước khi trình Hội đồng phê duyệt.

Phụ lục II
THỜI GIAN TÍNH KHẤU HAO
CỦA CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

ST T	LOẠI CÔNG TRÌNH	THỜI GIAN TÍNH KHẤU HAO (Năm)
1	Nhà tạm	8
2	Nhà một tầng mái ngói hoặc mái tôn (không áp dụng cho nhà xưởng và kho thông dụng quy định tại bảng suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng công bố) tường bao quanh xây gạch chiều cao lớn hơn 3 m (không tính chiều cao phần thu hồi)	15
3	Nhà 1 tầng mái bằng bê tông cốt thép hoặc mái bằng bê tông cốt thép trên lợp tôn, lợp ngói; Nhà xưởng và kho thông dụng quy định tại bảng suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng công bố	25
4	Nhà 2,3 tầng tường xây gạch, mái bằng bê tông cốt thép hoặc mái bằng bê tông cốt thép trên lợp tôn lợp ngói	50
5	Nhà 4 tầng trở lên	80
6	Kho chứa, bể chứa, bãi đỗ, sân chơi, sân thể thao, bể bơi	20
7	Các vật kiến trúc khác	10

Phụ lục III
HỆ SỐ BỒI THƯỜNG THEO KHU VỰC XÂY DỰNG

ST T	KHU VỰC XÂY DỰNG	HỆ SỐ KHU VỰC
1	Khu vực nông thôn	1,00
2	Khu vực thị xã Duy Tiên, thị xã Kim Bảng, thị trấn, huyện lỵ	1,05
3	Khu vực giáp ranh thị trấn, huyện lỵ	1,00
4	Khu vực nội thành thành phố Phủ Lý	1,15
5	Khu vực giáp ranh nội thành thành phố Phủ Lý	1,10
6	Khu vực phường Ba Sao, thị xã Kim Bảng	1,15
7	Khu vực các xã có núi đá vôi	1,10

Phụ lục IV
PHÂN CẤP NHÀ

1. Nhà tạm:

Vật liệu chủ yếu tranh tre, luồng nứa, gỗ không chống cháy được, không thu hồi được vật liệu, xây bằng vật liệu rẻ tiền và niên hạn sử dụng dưới 5 năm.

2. Nhà cấp IV:

- Chất lượng sử dụng: thấp (bậc IV).
- Chất lượng xây dựng công trình:
 - + Niên hạn sử dụng < 20 năm (bậc IV).
 - + Bậc chịu lửa bậc V.
- Móng xây bằng đá, gạch chỉ vừa tam hợp.
- Tường xây gạch dày 220 vừa tam hợp hoặc vừa xi măng.
- Nền lát vừa xi măng, lát gạch chỉ, gạch hoa xi măng, gạch men...
- Cửa gỗ nhóm V.
- Mái lợp ngói, Fibrô-ximăng, tôn hoặc trần nhựa.
- Công trình không chống cháy được.

3. Nhà cấp III ÷ cấp II:

- Chất lượng sử dụng: Trung bình hoặc khá.
- Chất lượng xây dựng công trình:
 - + Niên hạn sử dụng 20÷100 năm.
 - + Bậc chịu lửa bậc IV hoặc III.
- Nền sử lý bằng cọc tre, gỗ hoặc bằng cát.
- Móng xây bằng gạch chỉ vừa XM, hoặc bê tông cốt thép.
- Tường xây gạch dày 220mm, vừa tam hợp hoặc vừa xi măng.
- Nền sàn lát gạch men.
- Cửa đi, cửa sổ gỗ nhóm III (nếu là nhà cấp II hệ thống cửa 2 lớp).
- Mái ngói hoặc mái bằng bê tông cốt thép.

- Công trình không thể cháy nhanh hoặc chống cháy được.

4. Nhà cấp I:

- Chất lượng sử dụng: Cao (bậc I).
- Chất lượng xây dựng công trình:
 - + Niên hạn sử dụng trên 100 năm, từ 6 tầng trở lên (bậc I).
 - + Bậc chịu lửa bậc I hoặc II.
- Nền sử lý bằng cọc bê tông cốt thép. Móng bê tông cốt thép.
- Nhà khung bê tông cốt thép chịu lực, tường xây gạch dày 220mm.
- Cửa đi, cửa sổ gỗ nhóm II trong kính ngoài chớp, có khuôn.
- Sàn mái bằng bê tông cốt thép, trần làm bằng vật liệu không cháy.
- Công trình có hệ thống chống cháy.
- Có lắp đặt thang máy và các thiết bị phục vụ.

Phụ lục V
BẢNG CHẤT LƯỢNG SỬ DỤNG CỦA NGÔI NHÀ Ở

Chất lượng sử dụng	Mức độ tiện nghi sử dụng	Mức độ hoàn thiện bề mặt bên trong, bên ngoài nhà	Mức độ trang thiết bị điện, nước
Bậc I	Cao: Có đủ các phòng: Ngủ, ăn, tiếp khách, bếp, vệ sinh riêng biệt và cùng tầng với căn hộ.	Cao: Sử dụng các loại vật liệu hoàn thiện (trát ốp lát) và trang trí cấp cao.	Cao: - Có đầy đủ thiết bị điện, nước, vệ sinh. - Chất lượng thiết bị cao cấp.
Bậc II	Tương đối cao: Có các phòng ngủ, sinh hoạt, bếp, vệ sinh riêng biệt và cùng tầng với căn hộ.	Tương đối cao: Có sử dụng một số vật liệu ốp trang trí.	Tương đối cao: - Có đầy đủ thiết bị điện, nước, vệ sinh. - Chất lượng thiết bị: Tốt.
Bậc III	Trung bình: - Phòng ngủ, phòng sinh hoạt, bếp sử dụng riêng và cùng tầng với căn hộ. - Phòng vệ sinh chung cho nhiều căn hộ và có thể khác tầng.	Trung bình	Trung bình: - Cấp điện, cấp nước tới từng căn hộ, từng phòng. - Chất lượng thiết bị vệ sinh: Trung bình.
Bậc IV	Mức tối thiểu: - Chỉ có 1÷2 phòng sử dụng chung. - Bếp, vệ sinh sử dụng chung cho nhiều căn hộ.	Thấp: Chỉ trát vữa, quét vôi không có ốp lát.	Mức tối thiểu: - Cấp điện chiếu sáng cho các phòng. - Cấp nước chỉ tới bếp, vệ sinh tập trung. - Chất lượng thiết bị vệ sinh: Thấp.

Phụ lục VI
CÁCH XÁC ĐỊNH MỨC ĐỘ BỒI THƯỜNG,
GIẢM TUỔI THỌ CÔNG TRÌNH

$$G_{\text{bồi thường}} = G_{\text{sửa chữa}} + G_{\text{đền bù giảm tuổi thọ}}$$

Trong đó:

- $G_{\text{sửa chữa}}$ = Giá trị xây dựng sửa chữa công trình bị thiệt hại.

(Chính là kinh phí dự toán sửa chữa hợp lý).

- $G_{\text{đền bù giảm tuổi thọ}} = G_{\text{trước XDCT}} - (\text{trừ}) G_{\text{sau XDCT}}$

+ $G_{\text{trước XDCT}} = G_{\text{XD mới}} \times (\text{nhân}) (1 - (\text{trừ}) \text{số năm sử dụng/số năm tuổi thọ theo quy định}).$

+ $G_{\text{sau XDCT}} = G_{\text{trước XDCT}} \times (\text{nhân}) (1 - G_{\text{sửa chữa}}/G_{\text{XD mới}})$

$G_{\text{trước XDCT}}$: Là giá trị còn lại của công trình, vật kiến trúc tại thời điểm chưa bị hư hỏng.

$G_{\text{sau XDCT}}$: Là giá trị của công trình sau khi đã sửa chữa khắc phục phần hư hỏng.

$G_{\text{XD mới}}$: Là giá trị xây dựng mới của công trình theo đơn giá quy định trong biểu. Số năm sử dụng: tính từ năm hoàn thành công trình tới thời điểm đền bù.

Số năm tuổi thọ theo quy định: Là số năm công trình tồn tại đã khấu hao hết theo Thông tư số 23/2023/TT-BTC ngày 25/4/2023 của Bộ Tài chính ban hành chế độ quản lý, tính hao mòn tài sản cố định.

Trích dẫn một số loại hạng mục như sau:

+ Nhà cấp IV: Tuổi thọ 15 năm.

+ Nhà cấp III: Tuổi thọ 25 năm.

+ Nhà cấp II: Tuổi thọ 50 năm.

+ Nhà cấp I, đặc biệt: Tuổi thọ 80 năm.

+ Kho chứa, bể chứa, bãi đỗ, sân phơi: Tuổi thọ 20 năm.

+ Các vật kiến trúc khác: Tuổi thọ 10 năm.