

Số: /2025/QĐ-UBND
(DỰ THẢO)

Hải Phòng, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở,
công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất
trên địa bàn thành phố Hải Phòng**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

*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 quyền địa phương
ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6
năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy
phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 5 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung
một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

Căn cứ Luật Giá ngày 19 tháng 6 năm 2023;

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; 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 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của
Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ
trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu
tư xây dựng; Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 sửa đổi,
bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm
2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản
lý chi phí đầu tư xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ
trưởng Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ
trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ
thuật và đo bóc khối lượng công trình.*

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này ban hành Đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng theo quy định tại Khoản 4 Điều 102 Luật Đất đai năm 2024.

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. Đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất

1. Đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương được ban hành tại Phụ lục 1 và Phụ lục 2 kèm theo Quyết định này.
2. Đối với nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất chưa được Ủy ban nhân dân thành phố quy định đơn giá bồi thường thì đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tổ chức tính toán, xác định (nếu đơn vị, tổ chức có đủ chức năng, năng lực theo quy định) hoặc thuê đơn vị tư vấn có đủ năng lực, tư cách pháp nhân tiến hành khảo sát, thiết lập hồ sơ hiện trạng, đo bóc khối lượng, xác định giá trị công trình tại thời điểm tính toán gửi cơ quan chuyên môn về xây dựng cùng cấp thẩm định giá trị bồi thường, hỗ trợ của công trình; căn cứ văn bản thẩm định, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoàn thiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 4. Thuyết minh áp dụng đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng

1. Đơn giá được tính cho một đơn vị 01 m² sàn hoàn chỉnh bao gồm: Chi phí trực tiếp, Chi phí gián tiếp, Thu nhập chịu thuế tính trước, Chi phí quản lý dự án, Chi phí thiết kế bản vẽ thi công, Chi phí thẩm tra thiết kế, Chi phí thẩm tra dự toán, Chi phí giám sát thi công xây dựng, Thuế giá trị gia tăng, Chi phí cấp phép xây dựng.
2. Một số trường hợp cụ thể áp dụng như sau:

a) Trường hợp chiều cao các tầng nhà khác với chiều cao nhà trong đơn giá thì phần giá trị chênh lệch của tường, cột và các công tác hoàn thiện kèm theo (trát, bả, sơn) được xác định theo đơn giá chi tiết sau đó bù trừ phần chênh lệch; Đối với nhà mái dốc chiều cao được tính từ mặt nền nhà đến cao độ bắt đầu xây tường thu hồi; Đối với nhà mái bằng chiều cao tầng nhà được tính từ mặt sàn tầng cần tính đến mặt sàn tầng trên tiếp giáp.

b) Về diện tích sàn xây dựng:

Đối với mái ngói, mái fibrôximăng, mái tôn, nhà tạm: 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 tường nhà tối đa là 0,2m), trường hợp có mái hiên, sảnh bằng bê tông cốt thép thì tách riêng phần khối lượng này để áp giá và tính vào diện tích sàn xây dựng của công trình.

Đối với nhà mái bằng bê tông cốt thép: Diện tích sàn của một tầng là diện tích sàn xây dựng của tầng đó, gồm cả tường xây (hoặc phần tường chung thuộc về nhà) và diện tích mặt bằng lôgia, ban công, cầu thang, giếng thang máy, hộp kỹ thuật, ô lấy sáng; đối với nhà 1 tầng diện tích sàn là diện tích của sàn mái bằng bê tông tầng 1. Trường hợp căn nhà thuộc dãy liền kề, diện tích sàn xây dựng căn cứ vào chỉ giới xây dựng của từng căn nhà.

Diện tích sàn xây dựng không bao gồm: Các bộ phận phụ (thang bộ ngoài nhà, đường dốc ngoài nhà, bậc tam cấp, các tấm chắn trang trí và che nắng ngang); các diện tích chiếm chỗ của các thiết bị ngoài trời (điều hòa nhiệt độ, ống thông hơi).

c) Đơn giá san lấp trong đơn giá đã bao gồm vận chuyển vật liệu đến chân công trình bằng ô tô. Đối với công trình cạnh bờ sông, có qui mô lớn hơn 2.000m³ thì đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư căn cứ vào thực tế xác định chi phí san lấp theo phương pháp bơm cát hoặc vận chuyển vật liệu bằng ô tô để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Điều 5. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày tháng năm 2025.
2. Các Quyết định sau đây hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực:

- Quyết định số 45/2024/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2024 của UBND thành phố Hải Phòng về việc ban hành Quy định về việc áp dụng đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

- Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 8 năm 2024 của UBND tỉnh Hải Dương Ban hành Đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

- Quyết định số 3931/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2024 của UBND thành phố Hải Phòng về việc ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất để làm căn cứ tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Điều 6. Quy định chuyển tiếp

1. Các trường hợp đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt.

2. Các trường hợp đã lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhưng đến trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì lập lại phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo Quyết định này.

Điều 7. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành của thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan trên địa bàn thành phố căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ; }
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp; }Đề
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng; } báo
- Vụ pháp chế - Bộ Tài chính; } cáo
- Vụ pháp chế - Bộ TN&MT; }
- TT TU, TT HĐND TP; }
- Đoàn ĐBQH TP; }
- Chủ tịch, các PCT UBND TP;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND TP;
- Trung tâm CNTT-VP UBND TP;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

.....