

Số: 59 /2024/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 25 tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; bán nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ 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 Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ 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 Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

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 số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 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 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

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;

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;

Căn cứ Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 128/TTr-SXD ngày 15 tháng 10 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; bán nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, gồm:

1. Phụ lục I: Đơn giá xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
2. Phụ lục Ia: Nhà cấp I.
3. Phụ lục Ib: Nhà cấp II.
4. Phụ lục Ic: Nhà cấp III.
5. Phụ lục Id: Nhà cấp IV.
6. Phụ lục Ie: Nhà dưới cấp IV.
7. Phụ lục II: Nhà biệt thự.
8. Phụ lục III: Hướng dẫn xác định tỷ lệ còn lại của kết cấu chính.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 11 năm 2024 và thay thế Quyết định số 20/2024/QĐ-UBND ngày 06 tháng 5 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 3. Điều khoản chuyển tiếp

1. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 nhưng chưa có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì tiếp tục thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và quy định của Quyết định này.

2. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 nhưng chưa thực hiện thì tiếp tục thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt; việc xử lý chi trả bồi thường chậm được thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định thu hồi đất.

3. Đối với dự án đầu tư đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 nhưng địa phương chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì được áp dụng các chính sách có lợi hơn cho người có đất thu hồi đã được xác định tại Khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và quy định của Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 88/2024/NĐ-CP.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Long Khánh và thành phố Biên Hòa; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Các cơ quan báo, đài;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, KTN, KTNS, BTCD, THNC.
(07 bản).

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



Võ Văn Phi



Phụ lục I

ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH ĐỒNG NAI
(Kèm theo Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

ĐVT: Đồng/01 m²

STT	Hạng	Cấp I	Cấp II	Cấp III	Cấp IV	Dưới cấp IV
1	H1	9.445.000	7.760.000	7.107.000	4.363.000	2.059.000
2	H2	8.501.000	6.983.000	6.396.000	3.925.000	1.854.000
3	H3	7.556.000	6.208.000	5.685.000	3.489.000	1.647.000
4	H4	6.612.000	5.432.000	4.975.000	3.054.000	

Ghi chú:

- Đơn giá nhà được tính bình quân cho 01 m² sàn xây dựng.
 - Đối với nhà 01 tầng diện tích xây dựng là diện tích xây dựng chiếm đất của các kết cấu chính xây dựng nhà (mặt ngoài của tường nhà hoặc cột độc lập của nhà).
 - Đối với nhà có từ 02 tầng trở lên. Diện tích sàn xây dựng là diện tích xây dựng chiếm đất ở tầng 01 cộng với diện tích sàn xây dựng của các tầng trên (kể cả diện tích sàn xây dựng ban công và lô gia).
- Đối với nhà ở xây dựng trên nền đất yếu phải xử lý nền móng thì tùy trường hợp cụ thể được tính bổ sung phần gia cố nền móng.
- Đối với trường hợp nhà có kết cấu, bộ phận cấu tạo không có trong bảng đơn giá thì tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường có trách nhiệm lập dự toán xác định giá trị hoặc thuê đơn vị tư vấn có chức năng xác định giá trị của nhà, báo cáo Sở Xây dựng, Sở Tài chính thẩm định trình UBND tỉnh quyết định.
- Đơn giá 01 m² gác lững (gỗ, bê tông cốt thép, sắt) được xác định như sau:
 - Bằng 40% đơn giá 01 m² nhà cùng cấp, hạng tại vị trí gác (gác dùng để ở).
 - Bằng 20% đơn giá 01 m² nhà cùng cấp, hạng tại vị trí gác (gác dùng để đồ, vật dụng, không dùng để ở).
- Trường hợp các bộ phận cấu tạo của nhà nằm ở các hạng khác nhau trong cùng một cấp thì hạng nhà được xác định theo hạng có các bộ phận cấu tạo chiếm tỷ lệ cao hơn.
- Cấp nhà được xác định trên tiêu chí số tầng hoặc niên hạn sử dụng. Trường hợp có sự khác biệt cấp giữa số tầng và niên hạn sử dụng thì cấp nhà được xác định cơ sở tiêu chí nào cao hơn. Trong trường hợp không xác định được cấp nhà, hạng nhà thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường báo cáo Sở Xây dựng để được hướng dẫn xem xét, quyết định.



Phụ lục Ia
NHÀ CẤP I

(Kèm theo Quyết định số 59../2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

STT	Bộ phận	Loại kết cấu	Đơn giá: Đồng/m ² sàn			
			9.445.000	8.501.000	7.556.000	6.612.000
1	Khung cột	- Bê tông cốt thép chịu lực	H1	H1		
		- Thép hình chịu lực			H2	H2
2	Tường	- Tường sơn nước + ốp gạch	H1			
		- Tường sơn nước		H2		
		- Tường sơn nước + quét vôi			H3	
		- Tường quét vôi				H4
3	Sàn nền	- Bê tông cốt thép, nền lát gạch đá granite	H1			
		- Bê tông cốt thép, nền lát gạch đá granite nhân tạo		H2		
		- Bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic			H3	
		- Bê tông cốt thép, nền lát gạch bông				H4
4	Mái	- Bê tông cốt thép trên lợp ngói, tôn màu	H1			
		- Bê tông cốt thép		H2		
		- Ngói			H3	
		- Tôn				H4
5	Trần	- Trang trí gỗ cao cấp	H1			
		- Thạch cao khung nhôm		H2		
		- Lưới thép tô vữa			H3	
		- Tôn lạnh				H4
6	Cửa đi	- Gỗ cao cấp, nhôm cao cấp	H1			

		- Gỗ thường		H2		
		- Nhôm kính thường			H3	
		- Sắt kính	H1	H2		H4
7	Khu vệ sinh	- Xí, tiêu, tắm cao cấp; có ít nhất mỗi tầng một khu	H1			
		- Xí, tiêu, tắm loại cao cấp; có không đủ mỗi tầng một khu		H2		
		- Xí, tiêu, tắm loại thường; có ít nhất mỗi tầng một khu			H3	
		- Xí, tiêu, tắm loại thường; có không đủ mỗi tầng một khu				H4
8	Điện	- Chiếu sáng trực tiếp, đèn chùm, dây điện đi ngầm				
9	Nước	- Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh				
10	Tiện nghi	- Hoàn chỉnh các phòng ngủ, ăn, tiếp khách, bếp, vệ sinh riêng biệt				
11	Số tầng	- Từ 05 tầng trở lên				
12	Niên hạn sử dụng	- 80 năm đến 100 năm				



Phụ lục Ib
NHÀ CẤP II

(Kèm theo Quyết định số 59./2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

STT	Bộ phận	Loại kết cấu	Đơn giá: Đồng/m ² sàn			
			7.760.000	6.983.000	6.208.000	5.432.000
1	Khung cột	- Bê tông cốt thép chịu lực	H1	H1		
		- Thép hình chịu lực			H2	H2
2	Tường	- Tường sơn nước + ốp gạch	H1			
		- Tường sơn nước		H2		
		- Tường sơn nước + quét vôi			H3	
		- Tường quét vôi				H4
3	Sàn nền	- Bê tông cốt thép, nền lát gạch đá granite	H1			
		- Bê tông cốt thép, nền lát gạch đá granite nhân tạo		H2		
		- Bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic			H3	
		- Bê tông cốt thép, nền lát gạch bông				H4
4	Mái	- Bê tông cốt thép trên lợp ngói, tôn màu	H1			
		- Bê tông cốt thép		H2		
		- Ngói			H3	
		- Tôn				H4
5	Trần	- Trang trí gỗ cao cấp	H1			
		- Thạch cao khung nhôm		H2		
		- Lưới thép tô vữa			H3	
		- Tôn lạnh				H4

6	Cửa đi	- Gỗ cao cấp, nhôm cao cấp	H1			
		- Gỗ thường		H2		
		- Nhôm kính thường			H3	
		- Sắt kính	H1	H2		H4
7	Khu vệ sinh	- Xí, tiểu, tắm cao cấp; có ít nhất mỗi tầng một khu	H1			
		- Xí, tiểu, tắm loại cao cấp; có không đủ mỗi tầng một khu		H2		
		- Xí, tiểu, tắm loại thường; có ít nhất mỗi tầng một khu			H3	
		- Xí, tiểu, tắm loại thường; có không đủ mỗi tầng một khu				H4
8	Điện	- Chiếu sáng trực tiếp, dây điện đi ngầm				
9	Nước	- Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh				
10	Tiện nghi	- Hoàn chỉnh các phòng ngủ, ăn, tiếp khách, bếp, vệ sinh riêng biệt				
11	Số tầng	- Từ 03 tầng đến 04 tầng				
12	Niên hạn sử dụng	- 50 năm đến 80 năm				



Phụ lục Ic
NHÀ CẤP III

(Kèm theo Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

STT	Bộ phận	Loại kết cấu	Đơn giá: Đồng/m ² sàn			
			7.107.000	6.396.000	5.685.000	4.975.000
1	Khung cột	- Bê tông cốt thép chịu lực	H1			
		- Thép hình đổ bê tông ngoài chịu lực		H2		
		- Thép hình xây gạch ốp ngoài chịu lực			H3	H3
2	Tường	- Tường sơn nước + ốp gạch	H1			
		- Tường sơn nước		H2		
		- Tường sơn nước + quét vôi			H3	
		- Tường quét vôi				H4
3	Sàn (nếu có)	- Bê tông cốt thép	H1	H1		
		- Sàn gỗ sườn thép hình			H2	H2
4	Mái	- Ngói, tôn có sê nô hoặc ô văng bê tông cốt thép	H1			
		- Ngói		H2		
		- Tôn			H3	
		- Tôn fibro xi măng				H4
5	Trần	- Thạch cao	H1			
		- Tôn lạnh		H2		
		- Lưới tô hồ			H3	
		- Ván ép				H4
6	Nền	- Lát gạch đá granite	H1			

		nhân tạo				
		- Lát gạch ceramic		H2		
		- Lát gạch bông			H3	
		- Lát gạch tàu				H4
7	Cửa đi	- Cửa gỗ nhóm 4 trở lên	H1			
		- Nhôm kính		H2		
		- Sắt kính			H3	H3
8	Khu vệ sinh	- Xí, tiểu, tắm cao cấp; có ít nhất mỗi tầng một khu	H1			
		- Xí, tiểu, tắm loại cao cấp; có không đủ mỗi tầng một khu		H2		
		- Xí, tiểu, tắm loại thường; có ít nhất mỗi tầng một khu			H3	
		- Xí, tiểu, tắm loại thường; có không đủ mỗi tầng một khu				H4
9	Điện	- Chiếu sáng trực tiếp, dây điện đi âm + nổi				
10	Nước	- Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh				
11	Tiện nghi	- Các phòng ngủ, ăn, tiếp khách, bếp, vệ sinh riêng biệt, tiện nghi trung bình				
12	Số tầng	- Không quá 02 tầng				
13	Niên hạn sử dụng	- 30 năm đến 50 năm				



Phụ lục Id
NHÀ CẤP IV

(Kèm theo Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

STT	Bộ phận	Loại kết cấu	Đơn giá: Đồng/m ² sàn			
			4.363.000	3.925.000	3.489.000	3.054.000
1	Khung cột	- Cột, tường gạch chịu lực (có cột bê tông cốt thép đỡ sàn dón, mái hiên)	H1	H1		
		- Cột gạch chịu lực			H2	H2
2	Tường	- Tường sơn nước + ốp gạch	H1			
		- Tường sơn nước		H2		
		- Tường sơn nước + quét vôi			H3	
		- Tường quét vôi				H4
3	Mái	- Ngói, tôn, tôn fibro xi măng có sênô hoặc ô văng bê tông cốt thép	H1			
		- Ngói		H2		
		- Tôn			H3	
		- Tôn fibro xi măng				H4
4	Trần	- Tôn lạnh	H1			
		- Trần nhựa		H2		
		- Trần ván ép			H3	
		- Không trần				H4
5	Nền	- Lát gạch ceramic	H1			
		- Lát gạch bông		H2		
		- Lát gạch tàu			H3	
		- Láng vữa xi măng				H4
6	Cửa đi	- Nhôm kính	H1			
		- Sắt kính		H2		
		- Sắt xếp			H3	
		- Gỗ thường				H4

7	Điện	- Chiếu sáng trực tiếp, dây điện nổi
8	Tiện nghi	- Số phòng từ 01 đến 02 phòng, tiện nghi tối thiểu, có khu vệ sinh trong nhà hoặc ngoài nhà riêng biệt
9	Số tầng	- Hạn chế 01 tầng
10	Niên hạn sử dụng	- 15 năm đến 30 năm





Phụ lục Ie

NHÀ DƯỚI CẤP IV

(Kèm theo Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 25 Tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

STT	Bộ phận	Loại kết cấu	Đơn giá: Đồng/m ² sàn		
			2.059.000	1.854.000	1.647.000
1	Khung cột	- Gạch	H1		
		- Sắt		H2	
		- Gỗ tạp			H3
2	Tường	- Gạch không tô	H1		
		- Gỗ, ván tạp		H2	
		- Giấy dầu, cốt ép, vật liệu tạm khác			H3
3	Mái	- Tôn	H1		
		- Tôn Fibro xi măng		H2	
		- Giấy dầu, lá, tấm nhựa			H3
4	Nền	- Lát gạch bông	H1		
		- Lát gạch tàu		H2	
		- Láng vữa xi măng			H3
5	Niên hạn sử dụng	- Dưới 15 năm			



Phụ lục II

NHÀ BIỆT THỰ

(Kèm theo Quyết định số 59./2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

STT	Loại biệt thự	Đơn giá (đồng/m ² sàn)
1	Song lập	8.024.000
2	Đơn lập	9.440.000
3	Cao cấp	10.856.000
4	Du lịch	12.272.000

Ghi chú:

Kết cấu chính và chất lượng hoàn thiện 04 loại biệt thự: Nhà có kết cấu khung chịu lực bê tông cốt thép; tường bao xây gạch; sàn bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép hoặc mái ngói (sử dụng các loại vật tư, vật liệu dùng để xây dựng và hoàn thiện, trang thiết bị có chất lượng tốt tại thời điểm xây dựng).

ĐỒNG

