

Số: 20 /2024/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 06 tháng 5 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 thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê 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 25 tháng 11 năm 2014;
Căn cứ Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
Căn cứ nghị định số 06/2020/NĐ-CP ngày 03 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Điều 17 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
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 các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ 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;
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 xây dựng 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 39/TTr-SXD ngày 25 tháng 4 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này quy định 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, gồm:

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

Điều 2. Điều khoản chuyển tiếp

Các dự án, hạng mục trong dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường và đã tổ chức thực hiện quyết định phê duyệt phương án bồi thường; giá bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê đã được phê duyệt từ trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện theo Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND ngày 20 tháng 11 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành đơn giá xây dựng nhà ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, để bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê, để định giá trong các vụ án của tòa án, thi hành án và định giá trong các nghiệp vụ kinh tế khác trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 09/2015/QĐ-UBND ngày 29 tháng 5 năm 2015, Quyết định số 31/2016/QĐ-UBND ngày 17 tháng 5 năm 2016 và Quyết định số 09/2019/QĐ-UBND ngày 11 tháng 03 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh).

Điều 3. Điều khoản thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 17 tháng 5 năm 2024 và thay thế các Quyết định sau:

1. Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND ngày 20 tháng 11 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai Ban hành đơn giá xây dựng nhà ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, để bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê, để định giá trong các vụ án của tòa án, thi hành án và định giá trong các nghiệp vụ kinh tế khác trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

2. Quyết định số 09/2015/QĐ-UBND ngày 29 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc bổ sung Phụ lục đơn giá nhà ở chung cư và biệt thự tại Điều 1 Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND ngày 20 tháng 11 năm 2014 Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

3. Quyết định số 31/2016/QĐ-UBND ngày 17 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc bổ sung nội dung lệ phí trước bạ nhà vào Điều 1, Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND ngày 20 tháng 11 năm 2014 Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

4. Quyết định số 09/2019/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai sửa đổi một số phụ lục đơn giá xây dựng nhà ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, để bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê, để định giá trong các vụ án của tòa án, thi hành án và định giá trong các nghiệp vụ kinh tế khác trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND ngày 20 tháng 11 năm 2014.

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;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Chánh, các Phó Văn phòng UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, KTNS. (30b)

**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

(Ban hành kèm theo Quyết định số 2.0./2024/QĐ-UBND ngày 06 tháng 5 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

DVT: 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:

1. Đơn giá nhà được tính bình quân cho 01 m² sàn xây dựng.

a) 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).

b) 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).

2. 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.

3. 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.

4. Đơn giá 01 m² gác lững (gỗ, bê tông cốt thép, sắt) được xác định như sau:

a) Bằng 40% đơn giá 01 m² nhà cùng cấp, hạng tại vị trí gác (gác dùng để ở);

b) Bằng 20% đơn giá 01 m² nhà cùng cấp, hạng tại vị trí gác (gác dùng để đồ, vật dụng, không dùng để ở)

5. 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 trọng cao hơn.

6. Cấp nhà được xác định trên tiêu chí số tầng hoặc niên hạng sử dụng. Trường hợp có sự khác biệt cấp giữa số tầng và niên hạng 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

(Ban hành kèm theo Quyết định số 20./2024/QĐ-UBND ngày 06 tháng 5 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

11 * 1 B... 2024/5/11

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, 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

(Ban hành kèm theo Quyết định số 20./2024/QĐ-UBND ngày 06 tháng 5... 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

(Ban hành kèm theo Quyết định số 20./2024/QĐ-UBND ngày 06 tháng 5 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 fibrô xi măng				H4
5	Trần	- Thạch cao	H1			
		- Tôn lạnh		H2		
		- Lưới tô hồ			H3	
		- Ván ép				H4

6	Nền	- Lát gạch đá granite nhân tạo	H1			
		- 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

(Ban hành kèm theo Quyết định số 20./2024/QĐ-UBND ngày 06 tháng 5.. 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 sảnh đón, 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 fibrô xi măng có sênô hoặc ô văng bê tông cốt thép	H1			
		- Ngói		H2		
		- Tôn			H3	
		- Tôn fibrô 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	

II. Phụ lục Id: Bảng đơn giá

		- Gỗ thường				H4
7	Điện	- Chiều sáng trực tiếp, dây điện nổi				
8	Tiện nghi	- Số phòng từ 1 đến 2 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				

Hàng xóm



Phụ lục Ie
NHÀ DƯỚI CẤP IV

(Ban hành kèm theo Quyết định số 20./2024/QĐ-UBND ngày 06 tháng 5 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 Fibrô 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

(Ban hành kèm theo Quyết định số 20.../2024/QĐ-UBND ngày 06 tháng 5... 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).

