



Ký bởi Ủy ban nhân dân  
tỉnh Bắc Ninh  
Email:  
youbnd@bacninh.gov.vn  
Cơ quan: Tỉnh Bắc Ninh  
Ngày ký: 07-10-2024  
15:48:27 +07:00

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC NINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 35/2024/QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày 02 tháng 10 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về ban hành quy định bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng và mức bồi thường tài sản là công trình xây dựng phải di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015; Luật số 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH11 ngày 22/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18/6/2020;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; số 14/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021; số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 ban hành định mức xây dựng; số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế và đo bóc khối lượng công trình;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại các Tờ trình số: 2025/TTr-SXD ngày 05/9/2024, 2356/TTr-SXD ngày 02/10/2024; Báo cáo kết quả thẩm định của Sở Tư pháp số 207/BC-STP ngày 09/9/2024;

Căn cứ Thông báo số 131/TB-UBND ngày 10/9/2024 về Kết luận phiên họp UBND tỉnh chuyên đề tháng 9 năm 2024.

**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 và Quy định mức bồi thường tài sản là công trình xây dựng phải di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh”.

**Điều 2.** Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 13 tháng 10 năm 2024.

2. Kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực Quyết định số 01/2023/QĐ-UBND ngày 18/01/2023 của UBND tỉnh Bắc Ninh, các Điều 11 đến Điều 14 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 19/2020/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 của UBND tỉnh Bắc Ninh hết hiệu lực thi hành.

**Điều 3.** Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh; các sở, ban, ngành tỉnh; Công an tỉnh; UBND các cấp; các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *Pho*

**Nơi nhận:** *Pho*

- Như Điều 3;
- Các Bộ: Tư pháp, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường (b/c);
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế Bộ Xây dựng;
- Thường trực: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Báo Bắc Ninh, Đài PT-TH, Cổng TTĐT tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh: LĐVP, NNTN, KTTH, VX, NC; lưu: XDCB, VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



*Đào Quang Khải*  
Đào Quang Khải



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

## QUY ĐỊNH

**Bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng  
và mức bồi thường tài sản là công trình xây dựng phải di chuyển khi  
Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 35/2024/QĐ-UBND ngày 02/10/2024  
của UBND tỉnh Bắc Ninh)

### Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành:

- Khoản 4 Điều 102 và Khoản 2 Điều 104 của Luật Đất đai năm 2024;
- Điểm a, d Khoản 1 Điều 14, Khoản 2 Điều 15 và Điều 16 của 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.

#### Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan nhà nước thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.
- Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 của Luật Đất đai năm 2024 khi Nhà nước thu hồi đất; các cơ quan có liên quan, UBND cấp huyện, UBND cấp xã, các nhà đầu tư sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.
- Tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất.

### Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

#### Điều 3. Đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng, mồ mả và vật kiến trúc

- Bảng giá trị của nhà, nhà ở, công trình xây dựng, mồ mả và vật kiến trúc xây mới:

| STT | Loại nhà cửa, vật kiến trúc  | Đơn vị         | Đơn giá (đồng) |
|-----|--|----------------|----------------|
| 1   | Nhà cấp III, loại 1  | m <sup>2</sup> | 6.698.000      |
| 2   | Nhà cấp III, loại 2  | m <sup>2</sup> | 5.397.000      |
| 3   | Nhà cấp III, loại 3  | m <sup>2</sup> | 4.987.000      |
| 4   | Nhà cấp III, loại 4  | m <sup>2</sup> | 5.675.000      |
| 5   | Nhà cấp III, loại 5  | m <sup>2</sup> | 5.159.000      |
| 6   | Nhà cấp III, loại 6  | m <sup>2</sup> | 4.728.000      |
| 7   | Nhà cấp III, loại 7  | m <sup>2</sup> | 4.531.000      |
| 8   | Nhà cấp III, loại 8  | m <sup>2</sup> | 4.111.000      |
| 9   | Nhà cấp III, loại 9  | m <sup>2</sup> | 4.715.000      |
| 10  | Nhà cấp III, loại 10   | m <sup>2</sup> | 3.929.000      |
| 11  | Nhà cấp IV, loại 1   | m <sup>2</sup> | 4.308.000      |
| 12  | Nhà cấp IV, loại 2   | m <sup>2</sup> | 3.815.000      |
| 13  | Nhà cấp IV, loại 3   | m <sup>2</sup> | 3.244.000      |
| 14  | Nhà cấp IV, loại 4   | m <sup>2</sup> | 3.112.000      |
| 15  | Nhà cấp IV, loại 5   | m <sup>2</sup> | 2.399.000      |
| 16  | Nhà biệt thự   | m <sup>2</sup> | 7.913.000      |
| 17  | Bê nước xây gạch   | m <sup>3</sup> | 1.760.000      |
| 18  | Bê phốt xây gạch   | m <sup>3</sup> | 2.029.000      |
| 19  | Giếng khoan D42 – 49mm   | m              | 187.000        |
| 20  | Giếng đào xây cuốn D800-1000   | m              | 644.000        |
| 21  | Mái vẩy lợp tôn thường (đã bao gồm hệ khung thép)                                    | m <sup>2</sup> | 497.000        |
| 22  | Mái vẩy lợp tôn xốp cách nhiệt (đã bao gồm hệ khung thép)                            | m <sup>2</sup> | 585.000        |
| 23  | Lều quán tre (gỗ), mái lợp vật liệu rẻ tiền hoặc mái tấm nhựa hoặc tấm Fibrô xi măng | m <sup>2</sup> | 161.000        |
| 24  | Lều quán xây gạch, mái lợp Fibrô xi măng   | m <sup>2</sup> | 379.000        |
| 25  | Trần thạch cao xương chìm, chịu nước   | m <sup>2</sup> | 421.000        |
| 26  | Trần thạch cao tấm thả, chịu nước  | m <sup>2</sup> | 328.000        |
| 27  | Trần tấm nhựa  | m <sup>2</sup> | 403.000        |

| STT | Loại nhà cửa, vật kiến trúc  | Đơn vị         | Đơn giá (đồng) |
|-----|--|----------------|----------------|
| 28  | Sân lát gạch chỉ   | m <sup>2</sup> | 135.000        |
| 29  | Sân lát gạch đất nung (lá nem )  | m <sup>2</sup> | 205.000        |
| 30  | Sân, đường bê tông, mác BT 150, đá 1x2   | m <sup>3</sup> | 1.607.000      |
| 31  | Sân, đường bê tông, mác BT 200, đá 1x2   | m <sup>3</sup> | 1.689.000      |
| 32  | Sân, đường bê tông, mác BT 250, đá 1x2   | m <sup>3</sup> | 1.768.000      |
| 33  | Sân láng xi măng dày 3cm (nền BTGV hoặc nền cứng như vôi xi than,...).   | m <sup>2</sup> | 179.000        |
| 34  | Khối xây móng gạch vữa XM mác 50   | m <sup>3</sup> | 1.574.000      |
| 35  | Khối xây tường gạch vữa XM mác 50 (không bao gồm trát, không bao gồm sơn, không vôi ve)  | m <sup>3</sup> | 1.660.000      |
| 36  | Khối xây tường gạch vữa XM mác 50 (đã bao gồm trát 2 mặt, sơn hoặc vôi ve 2 mặt)   | m <sup>3</sup> | 2.622.000      |
| 37  | Khối xây đá vữa XM M50   | m <sup>3</sup> | 1.287.000      |
| 38  | Bê tông cốt thép cột M200, đá 1x2  | m <sup>3</sup> | 10.506.000     |
| 39  | Bê tông cốt thép dầm, giằng M200, đá 1x2   | m <sup>3</sup> | 9.027.000      |
| 40  | Bê tông cốt thép sàn M200, đá 1x2  | m <sup>3</sup> | 5.984.000      |
| 41  | Bê tông cốt thép móng M200, đá 1x2   | m <sup>3</sup> | 4.431.000      |
| 42  | Khu chôn nuôi xây gạch, mái lợp tôn hoặc Fibro xi măng   | m <sup>2</sup> | 1.247.000      |
| 43  | Khu chôn nuôi xây gạch, mái lợp vật liệu rẻ tiền   | m <sup>2</sup> | 1.046.000      |
| 44  | Nhà vệ sinh loại 1 (xây gạch, sàn mái BTCT, có ốp lát vật liệu tốt, thiết bị vệ sinh đồng bộ, cấp thoát nước đầy đủ. Chưa bao gồm bể phốt, bể nước).           | m <sup>2</sup> | 3.728.000      |
| 45  | Nhà vệ sinh loại 2 (xây gạch, mái lợp tôn hoặc Fibro xi măng, có ốp lát vật liệu tốt, đầy đủ thiết bị vệ sinh, cấp thoát nước. Chưa bao gồm bể phốt, bể nước). | m <sup>2</sup> | 2.243.000      |
| 46  | Nhà vệ sinh loại 3 (xây gạch, mái Fibro xi măng hoặc lợp vật liệu khác, không ốp lát, không có thiết bị vệ sinh).  | m <sup>2</sup> | 911.000        |
| 47  | Mộ xây gạch, trát vữa XM, quét nước XM hoặc vôi ve (Kích thước trung bình (m): 1,5*1,0*1,6)  | cái            | 7.748.000      |

| STT | Loại nhà cửa, vật kiến trúc   | Đơn vị         | Đơn giá (đồng)  |
|-----|---|----------------|---|
| 48  | Mộ xây gạch (hình tròn), trát vữa XM, quét nước XM hoặc vôi ve (Đường kính trung bình D=1,5m, cao trung bình 1,6m)          | cái            | 7.361.000   |
| 49  | Mộ xây gạch (chôn cát một lần), trát vữa XM, quét nước XM hoặc vôi ve (Kích thước trung bình (m): 2,4*1,2*1,6)              | cái            | 10.321.000  |
| 50  | <i>Trường hợp mộ xây gạch nếu ốp gạch hoặc đá được bổ sung thêm:</i>  | m <sup>2</sup> |   |
| -   | Chi phí nhân công và vật liệu phụ   | m <sup>2</sup> | 176.000   |
| -   | Vật liệu ốp (gạch, đá)  | m <sup>2</sup> | Theo giá thị trường tại thời điểm xác định giá bồi thường |
| 51  | Mộ chưa cải táng  | cái            | 13.455.000  |
| 52  | Mộ đất  | cái            | 4.867.000   |
| -   | <i>Trường hợp mộ đất chuyển đến nơi mới phải xây dựng theo quy định thì hỗ trợ bổ sung kinh phí xây dựng khi di chuyển.</i> | cái            | 2.494.000   |
| 53  | Cây hương trên sân loại xây gạch có ốp gạch ceramic   | cái            | 1.545.000   |
| 54  | Tường hỗn hợp đất đắp + gạch vỡ   | m <sup>3</sup> | 246.000   |

**Ghi chú:**

- Đối với nhà có gác xép, đơn giá tính cho diện tích gác xép bằng 50% đơn giá của nhà tầng có gác xép.

- Diện tích nhà được tính bằng diện tích bao ngoài của sàn nhà (diện tích phủ bì) và phía trên theo phương thẳng đứng có mái che.

- Đơn giá không bao gồm:

+ Chi phí phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ;

+ Chi phí bồi thường, hỗ trợ đất để xây dựng mới nhà cửa, vật kiến trúc.

## 2. Bảng phân loại nhà

| ST T | Cấp nhà        | Quy cách   |
|------|----------------|--|
| 1    | Cấp III-Loại 1 | Nhà 4-5 tầng. Phòng ngủ các tầng riêng biệt có vệ sinh riêng khép kín; Có phòng khách riêng và khu vệ sinh chung. Kết cấu khung BTCT chịu lực, sàn BTCT; tường xây gạch. Mái có chống nóng bằng xây cầu gạch hoặc lợp tôn. Cửa và lan can cầu thang bằng gỗ nhóm II. Mặt tường trong nhà bả ma tít, lăn sơn; mặt tường ngoài nhà ốp gạch, kết hợp với bả ma tít lăn sơn; lát nền gạch granite. |
| 2    | Cấp III-Loại 2 | Nhà 4-5 tầng. Phòng ngủ các tầng riêng biệt không có vệ sinh riêng; các tầng có khu vệ sinh chung. Kết cấu khung BTCT chịu lực, sàn BTCT; tường xây gạch. Mái có chống nóng bằng xây cầu gạch hoặc lợp tôn. Cửa và lan can cầu thang bằng gỗ nhóm II. Mặt tường trong và ngoài nhà bả ma tít, lăn sơn; lát nền granite.  |
| 3    | Cấp III-Loại 3 | Nhà 4-5 tầng. Phòng ngủ các tầng riêng biệt không có vệ sinh riêng, các tầng có khu vệ sinh chung. Kết cấu khung BTCT chịu lực, sàn BTCT; tường xây gạch. Mái có chống nóng bằng xây cầu gạch hoặc lợp tôn. Cửa bằng gỗ nhóm III. Lan can cầu thang bằng Inox. Mặt tường trong nhà và ngoài nhà sơn trực tiếp hoặc quét vôi ve. Lát nền gạch ceramic.  |
| 4    | Cấp III-Loại 4 | Nhà 2-3 tầng. Phòng ngủ các tầng riêng biệt có vệ sinh riêng khép kín; Có phòng khách riêng và khu vệ sinh chung. Kết cấu khung BTCT chịu lực, sàn BTCT; tường xây gạch. Mái có chống nóng bằng xây cầu gạch hoặc lợp tôn. Cửa và lan can cầu thang bằng gỗ nhóm II. Mặt tường trong nhà bả ma tít, lăn sơn; mặt tường ngoài nhà ốp gạch, kết hợp với bả ma tít lăn sơn; lát nền gạch granite. |
| 5    | Cấp III-Loại 5 | Nhà 2-3 tầng. Phòng ngủ các tầng riêng biệt không có vệ sinh riêng; các tầng có khu vệ sinh chung. Kết cấu khung BTCT chịu lực, sàn BTCT; tường xây gạch. Mái có chống nóng bằng xây cầu gạch hoặc lợp tôn. Cửa và lan can cầu thang bằng gỗ nhóm II. Mặt tường trong và ngoài nhà bả ma tít, lăn sơn; lát nền granite.  |
| 6    | Cấp III-Loại 6 | Nhà 2-3 tầng. Phòng ngủ các tầng riêng biệt không có vệ sinh riêng, các tầng có khu vệ sinh chung. Kết cấu khung BTCT chịu lực, sàn BTCT; tường xây gạch. Mái có chống nóng bằng xây cầu gạch hoặc lợp tôn. Cửa bằng gỗ nhóm III. Lan can cầu  |

|    |                 |   |
|----|-----------------|---|
|    |                 | thang bằng Inox. Mặt tường trong nhà và ngoài nhà sơn trực tiếp hoặc quét vôi ve. Lát nền gạch ceramic.   |
| 7  | Cấp III-Loại 7  | Nhà 2-3 tầng. Phòng ngủ các tầng riêng biệt không có vệ sinh riêng; các tầng có khu vệ sinh chung. Kết cấu tường chịu lực, sàn BTCT. Mái có chống nóng bằng xây cầu gạch hoặc lợp tôn. Cửa và lan can cầu thang bằng gỗ nhóm II. Mặt tường trong và ngoài nhà bả ma tít, lăn sơn; lát nền granite.  |
| 8  | Cấp III-Loại 8  | Nhà 2-3 tầng. Phòng ngủ các tầng riêng biệt không có vệ sinh riêng, các tầng có khu vệ sinh chung. Kết cấu tường chịu lực, sàn BTCT. Mái có chống nóng bằng xây cầu gạch hoặc lợp tôn. Cửa bằng gỗ nhóm III. Lan can cầu thang bằng Inox. Mặt tường trong nhà và ngoài nhà sơn trực tiếp hoặc quét vôi ve. Lát nền gạch ceramic.  |
| 9  | Cấp III-Loại 9  | Nhà 2-3 tầng, tầng 1 (và tầng 2) đổ sàn BTCT, tầng 2 (hoặc 3) lợp tôn. Phòng ngủ các tầng riêng biệt không có vệ sinh riêng, các tầng có khu vệ sinh chung. Kết cấu khung BTCT chịu lực, sàn BTCT; tường xây gạch. Cửa bằng gỗ nhóm III hoặc IV. Lan can cầu thang bằng Inox hoặc sắt. Mặt tường trong nhà và ngoài nhà sơn trực tiếp hoặc quét vôi ve. Lát nền gạch ceramic. |
| 10 | Cấp III-Loại 10 | Nhà 2-3 tầng, tầng 1 (và tầng 2) đổ sàn BTCT, tầng 2 (hoặc 3) lợp tôn. Phòng ngủ các tầng riêng biệt không có vệ sinh riêng, các tầng có khu vệ sinh chung. Kết cấu tường chịu lực. Cửa bằng gỗ nhóm III hoặc IV. Lan can cầu thang bằng Inox hoặc sắt. Mặt tường trong nhà và ngoài nhà sơn trực tiếp hoặc quét vôi ve. Lát nền gạch ceramic.                                |
| 11 | Cấp IV-Loại 1   | Nhà 1 tầng. Phòng ngủ riêng; có phòng khách, khu vệ sinh chung. Kết cấu tường chịu lực. Mái bằng BTCT có lợp chống nóng. Cửa bằng gỗ nhóm III hoặc IV. Nền lát gạch Ceramic. Mặt tường trong nhà và ngoài lăn sơn trực tiếp hoặc quét vôi ve.   |
| 12 | Cấp IV-Loại 2   | Nhà 1 tầng. Phòng ngủ riêng; có phòng khách, không có khu vệ sinh trong nhà. Kết cấu tường chịu lực. Mái bằng BTCT có lợp chống nóng. Cửa bằng gỗ nhóm III hoặc IV. Nền lát gạch Ceramic. Mặt tường trong nhà và ngoài lăn sơn trực tiếp hoặc quét vôi ve.  |
| 13 | Cấp IV-Loại 3   | Nhà 1 tầng. Không có phòng ngủ riêng, không có khu vệ sinh trong nhà. Kết cấu tường chịu lực. Mái bằng BTCT có lợp chống nóng. Cửa bằng gỗ nhóm IV hoặc V. Nền lát gạch Ceramic. Mặt tường trong nhà và ngoài lăn sơn trực tiếp hoặc quét vôi ve.   |



|    |                |  |
|----|----------------|--|
| 14 | Cấp IV- Loại 4 | Nhà 1 tầng. Không có phòng ngủ riêng, không có khu vệ sinh trong nhà. Kết cấu tường chịu lực. Mái lợp tôn (hoặc ngói), vì kèo thép (hoặc gỗ nhóm V) có trần nhựa, xốp chống nóng. Cửa bằng gỗ nhóm V-VII. Nền lát gạch Ceramic (hoặc gạch đất nung, xi măng hoa). Mặt tường trong nhà và ngoài quét vôi ve.  |
| 15 | Cấp IV- Loại 5 | Nhà 1 tầng. Không có phòng ngủ riêng, không có khu vệ sinh trong nhà. Kết cấu tường chịu lực. Mái lợp fibro xi măng; có trần nhựa, xốp chống nóng. Cửa bằng gỗ nhóm V-VII. Nền lát gạch Ceramic (hoặc gạch đất nung, xi măng hoa). Mặt tường trong nhà và ngoài quét vôi ve.   |
| 16 | Nhà biệt thự   | Nhà biệt thự 3-4 tầng. Phòng ngủ các tầng riêng biệt có vệ sinh riêng khép kín; Có phòng khách riêng và khu vệ sinh chung. Kết cấu khung BTCT chịu lực, sàn BTCT; tường xây gạch. Sàn mái bằng có chống nóng bằng xây cầu gạch hoặc lợp tôn hoặc sàn mái vát dán ngói. Cửa và lan can cầu thang bằng gỗ nhóm II. Mặt tường trong nhà bả ma tít, lăn sơn; mặt tường ngoài nhà ốp gạch, kết hợp với bả ma tít lăn sơn; lát nền gạch granite. |

3. Điều kiện áp dụng Bảng giá trị của nhà, nhà ở, công trình xây dựng, mỏ mỏ và vật kiến trúc xây mới

a) Bảng giá tại Khoản 1 Điều này là giá nhà cửa, vật kiến trúc xây mới.

b) Đối với nhà, công trình có cấp hạng tương đương với nhà, vật kiến trúc có trong đơn giá nhà cửa, vật kiến trúc do UBND tỉnh ban hành thì được phép vận dụng đơn giá nhà cửa, vật kiến trúc tại Khoản 1 Điều này.

c) Đối với nhà, công trình, vật kiến trúc không áp dụng hoặc không vận dụng được đơn giá nhà cửa, vật kiến trúc thì tùy thuộc tính chất công trình, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng xác định đơn giá xây dựng, báo cáo cấp có thẩm quyền phê duyệt theo phương pháp sau:

Vận dụng chi phí xây dựng trong bảng suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng công bố tại thời điểm tính toán và nhân với Hệ số điều chỉnh vùng, chỉ số giá (phần xây dựng công trình) do Sở Xây dựng công bố xác định tại thời điểm lập phương án bồi thường.

Nếu không vận dụng được đơn giá theo Bảng giá tại khoản 1 Điều này thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng căn cứ hồ sơ hoàn công, quyết toán công trình (nếu có), kết quả khảo sát hiện trạng để thuê Đơn vị tư vấn có đủ tư cách pháp nhân, năng lực hoạt động theo quy định pháp luật để lập hồ sơ, bản vẽ và dự toán xây dựng công trình mới có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hồ trợ.

Chi phí thuê Đơn vị tư vấn lập hồ sơ, bản vẽ và dự toán xây dựng công trình được xác định bằng phương pháp lập dự toán theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng nhưng không

vượt quá 60% chi phí lập thiết kế và dự toán mới công trình có quy mô, tính chất, tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương.

4. Đối với nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi theo điểm b Khoản 2 Điều 102 Luật Đất đai năm 2024 được hướng dẫn bởi Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP thì được bồi thường như sau:

a) Mức bồi thường = Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại + (Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại) x 25%. Mức bồi thường không vượt quá 100% giá trị xây mới nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà công trình bị thiệt hại.

b) Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại được xác định theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP. Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng xác định thời gian mà nhà, công trình đã qua sử dụng và thời gian khấu hao căn cứ hồ sơ kế toán hạch toán, tính toán hao mòn, khấu hao; trong trường hợp không có thì xác định như sau:

- 08 năm đối với nhà tạm, vật kiến trúc.

- 20 năm đối với nhà một tầng mái ngói hoặc mái tôn tường bao quanh xây gạch chiều cao lớn hơn 3 m (không tính chiều cao tường thu hồi).

- 20 năm đối với nhà xưởng và kho thông dụng quy định tại bảng suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng công bố.

- 30 năm đối với nhà 1 tầng mái bằng bê tông cốt thép hoặc mái bằng bê tông cốt thép trên lợp tôn, lợp ngói.

- 35 năm đối với 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.

- 45 năm đối với nhà 4 tầng trở lên.

c) Nhà tạm, công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp trên đất nông nghiệp, kể cả trên đất nông nghiệp tạm giao, cho thuê, đấu thầu được UBND cấp xã cho phép bằng văn bản thì được bồi thường bằng 100% đơn giá xây dựng mới theo quy định.

5. Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng không đủ tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật chuyên ngành tại Điểm d Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP thực hiện theo quy định tại Điểm c Khoản 3 Điều này; giá trị bồi thường không lớn hơn giá trị bồi thường đối với nhà, công trình xây dựng đủ tiêu chuẩn, kỹ thuật theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

6. Đối với nhà, công trình bị cất xén, phá dỡ một phần khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường như sau:

a) Nhà, công trình bị cất xén, phá dỡ một phần mà phần còn lại không đảm bảo khả năng chịu lực thì được bồi thường toàn bộ nhà, công trình.

b) Nhà bị cất xén phá dỡ không thuộc quy định tại Điểm a Khoản này mà diện tích còn lại chỉ còn cầu thang, nhà vệ sinh thì được bồi thường toàn bộ diện tích nhà. Trường hợp nhà bị cất xén, phá dỡ, trong đó nếu có một phần cầu thang bị phá dỡ thì được bồi thường toàn bộ cầu thang.

c) Bồi thường bổ sung phần nhà, công trình bị ảnh hưởng do cắt xén, phá dỡ: Nhà, công trình bị cắt xén, phá dỡ một phần thì ngoài phần bồi thường diện tích phá dỡ đến chỉ giới cắt xén theo quy hoạch, còn được bồi thường bổ sung theo quy định sau:

Đối với nhà 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 kết cấu xây gạch chịu lực bị cắt xén một phần, không ảnh hưởng tới an toàn của căn nhà 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 1 m và nhân với số tầng nhà bị cắt xén.

d) Bồi thường hoàn trả mặt tiền ngôi nhà:

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

$$\text{Gmt} = \text{Bmt} \times \text{Gxd} \times \text{Smt} \times \text{T}$$

Trong đó:

- 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 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 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 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 1 m.

- T: Số lượng tầng bị cắt xén.

Trường hợp xác định giá trị phần mặt tiền được bồi thường hoàn trả theo công thức trên chưa phù hợp thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng căn cứ hồ sơ hoàn công, quyết toán công trình (nếu có) để thuê Đơn vị tư vấn có đủ tư cách pháp nhân, đủ năng lực lập lại hồ sơ, bản vẽ và lập dự toán, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

Chi phí thuê Đơn vị tư vấn lập hồ sơ, bản vẽ và dự toán được xác định bằng phương pháp lập dự toán theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng nhưng không vượt quá 60% chi phí lập thiết kế và dự toán mới công trình cấp IV.

#### **Điều 4. Bồi thường về di chuyển mồ mã**

1. Trường hợp hộ gia đình di chuyển mồ mã về khu đất do Nhà nước bố trí thì được bồi thường theo đơn giá do UBND tỉnh quy định tại Khoản 1 Điều 3 Quy định này và hỗ trợ chi phí hợp lý khác.

2. Trường hợp hộ gia đình tự lo đất di chuyển mồ mã thì ngoài phần bồi thường theo quy định tại Khoản 1 Điều này, hộ gia đình được hỗ trợ thêm chi phí về đất đai như sau:

- a) Đối với mộ chưa cải táng (hung táng) hoặc chôn một lần là 4.700.000 đồng/mộ.
- b) Đối với mộ đã cải táng (cát táng) là 3.500.000 đồng/mộ.

3. Mộ xây có kiến trúc không vận dụng được ở Khoản 1 Điều 3 Quy định này: Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập dự toán hoặc thuê Đơn vị tư vấn đủ năng lực lập hồ sơ, bản vẽ và dự toán, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

Chi phí thuê Đơn vị tư vấn lập hồ sơ, bản vẽ và dự toán được xác định bằng phương pháp lập dự toán theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng nhưng không vượt quá 60% chi phí lập thiết kế và dự toán mới công trình hạ tầng kỹ thuật cấp IV.

4. Đối với mộ vô chủ: Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập phương án di chuyển mộ và thanh toán theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này; UBND cấp xã nơi có mộ phải di chuyển có trách nhiệm tổ chức thực hiện di chuyển mộ đến địa điểm mới theo quy định.

5. Đối với mộ có nhiều tiêu: Ngoài việc bồi thường di chuyển đối với 01 mộ (tương ứng với 01 tiêu) theo quy định; mỗi một tiêu phát sinh sẽ được bồi thường di chuyển theo đơn giá mộ đất tại Khoản 1 Điều 3 Quy định này.

6. Hỗ trợ các chi phí khác có liên quan là 3.000.000 đồng/mộ (đối với mộ có chủ).

#### **Điều 5. Mức bồi thường tài sản là công trình xây dựng, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội gắn liền với đất đang sử dụng phải di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất**

1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng căn cứ hồ sơ hoàn công, quyết toán công trình (nếu có), kết quả khảo sát hiện trạng công trình xây dựng phải di chuyển để thuê Đơn vị tư vấn có đủ tư cách pháp nhân, năng lực hoạt động theo quy định pháp luật để lập hồ sơ, bản vẽ và dự toán di chuyển công trình xây dựng, sau di chuyển công trình phải có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường.

2. Chi phí thuê Đơn vị tư vấn lập hồ sơ, bản vẽ và dự toán xây dựng công trình được xác định bằng phương pháp lập dự toán theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng nhưng không vượt quá 60% chi phí lập thiết kế và dự toán mới công trình có quy mô, tính chất, tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương.

3. Bồi thường 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) cho hộ gia đình, cá nhân chủ sử dụng nhà đất ở đối với trường hợp di chuyển chỗ ở.

4. Đối với tổ chức có hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất và tài sản hợp pháp có thể tháo rời và di chuyển được thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng căn cứ biên bản điều tra hiện trạng của Tổ công tác, có xác nhận của UBND cấp xã nơi thu hồi đất, đề thuê Đơn vị tư vấn có tư cách pháp nhân lập phương án, hồ sơ và 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), trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

5. 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 người đang thuê nhà không được bồi thường đối với diện tích nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và diện tích coi nói trái phép, nhưng được bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp; nếu có sự chấp thuận bằng văn bản của cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại thời điểm xây dựng thì bồi thường tối đa bằng 100% theo giá quy định; nếu không được sự chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng thì bồi thường tối đa bằng 80% theo giá quy định.

### **Chương III** **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

#### **Điều 6. Điều khoản chuyển tiếp**

1. Đối với dự án đã có quyết định phê duyệt phương án bồi thường trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành mà đang tiến hành chi trả thì vẫn tiếp tục thực hiện việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án đã được phê duyệt. Trường hợp chưa thực hiện chi trả tiền bồi thường theo phương án đã được phê duyệt thì thực hiện lập và phê duyệt phương án theo Quy định này.

2. Quyết định số 01/2023/QĐ-UBND ngày 18/01/2023 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh ban hành kèm theo Quyết định số 19/2020/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 của UBND tỉnh, các Điều 11 đến Điều 14 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 19/2020/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 của UBND tỉnh Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh hết hiệu lực thi hành.

#### **Điều 7. Sửa đổi, bổ sung Quy định này**

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc thì kịp thời báo cáo về Sở Xây dựng để tổng hợp, trình UBND tỉnh xem xét quyết định./.