

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HOÀ BÌNH

DỰ THẢO 2
Lần 2

BỘ ĐƠN GIÁ BỒI THƯỜNG THIẾT 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 HOÀ BÌNH

(Kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày tháng năm 2025
của Ủy ban nhân dân tỉnh Hoà Bình)

Năm 2025

Phụ lục số I THUYẾT MINH ÁP DỤNG

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: /2025/QĐ-UBND ngày tháng
năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình)*

1. Cơ sở tính toán và phương pháp xác định đơn giá

a) Cơ sở tính toán

- 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;

- Luật Kiến trúc số 40//2019/QH14 ngày 13 tháng 6 năm 2019;

- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 2 năm 2021 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: Số 11/2021/TT-BXD ngày 31 năm 8 năm 2021 về hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 về 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;

- Các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: Số 12/2021/TT-BXD ngày 31 năm 8 năm 2021 về việc ban hành định mức xây dựng; số 09/2024/TT-BXD ngày 30 tháng 8 năm 2024 về sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

- 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;

- Các Công bố giá vật liệu xây dựng của Sở Xây dựng tỉnh Hòa Bình và của các địa phương lân cận ứng với thời điểm **quý I/2025**;

- Giá nhiên liệu theo Thông cáo báo chí của Tập đoàn xăng dầu Việt Nam Petrolimex tại thời điểm giữa quý I/2025;

- Một số văn bản pháp lý có liên quan.

b) Phương pháp xác định đơn giá

- Đơn giá tại Phụ lục số II, Phụ lục số III được xác định trên cơ sở 1 (một) đơn vị khối lượng công việc; bao gồm Đơn giá xây dựng của một số dạng nhà ở, công trình và đơn giá cho một số công tác xây dựng, lắp đặt thiết bị để làm căn cứ tính bồi thường về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hòa Bình.

- Giá vật liệu, giá nhân công, giá máy thi công làm đầu vào tính toán đơn giá được tính bình quân đến chân công trình theo giá của 10 trung tâm khu vực thuộc địa bàn tỉnh Hòa Bình (các trung tâm huyện, thành phố của tỉnh Hòa Bình).

- Đơn giá được tính toán dựa trên các bản vẽ thiết kế và các công tác xây dựng phổ biến trên địa bàn tỉnh Hòa Bình. Đơn giá nhà trong Bộ đơn giá này chưa bao gồm: Giá trị phần ốp gạch trong và ngoài nhà (phòng bếp, phòng ăn,...); trần các loại; ốp gỗ; lát sàn gỗ; khuôn cửa đi, khuôn cửa sổ bằng gỗ; tủ bếp các loại,... Khi thực hiện áp giá bồi thường được tính thêm bằng cách lấy khối lượng thực tế nhân (x) với đơn giá tương ứng trong bộ đơn giá này hoặc giá cả thị trường (báo giá của nhà sản xuất, cung cấp hoặc hóa đơn giá trị gia tăng) tại thời điểm áp giá, không phải giảm trừ phần diện tích sơn tường (nếu có).

- Về chiều cao nhà, công trình (m):

+ Đối với nhà mái lợp thì độ cao nhà là khoảng cách được tính từ mặt nền nhà đến trần nhà hoặc phía dưới thanh quá giang của vì kèo;

+ Chiều cao các tường của nhà mái lợp là khoảng cách được tính từ mặt nền đến mặt trên của 2 tường dọc nhà (không tính theo chiều cao thu hồi của tường nhà). Trường hợp chiều cao tường trong một căn nhà không đều nhau thì tính chiều cao trung bình;

+ Đối với nhà mái bằng thì độ cao tầng là khoảng cách giữa 2 sàn nhà được tính từ mặt sàn tầng dưới tới mặt trên của sàn tầng kế tiếp;

+ Chiều cao tầng 1 của nhà mái bằng là khoảng cách được tính từ mặt nền tầng 1 đến mặt trên của sàn tầng kế tiếp;

+ Chiều cao tường của một tầng nhà mái bằng là khoảng cách được tính từ mặt nền đến mặt dưới của dầm sàn tầng kế tiếp, hoặc từ mặt trên của sàn tầng dưới tới mặt dưới dầm sàn tầng kế tiếp;

+ Chiều cao tầng của nhà là khoảng cách giữa hai mặt sàn xây dựng của tầng đó;

+ Chiều cao của “tường rào, tường xây” là khoảng cách từ mặt đất tự nhiên đến đỉnh cọc, trụ tường rào hoặc đỉnh của hoa sắt (đối với tường rào không có cọc, trụ).

- Về chiều dài (m): Đối với dạng công trình “giếng nước” là chiều sâu khoan giếng tính từ mặt đất tự nhiên đến đáy giếng.

- Khối tích của các dạng công trình (m^3): Là thể tích được tính bởi các mặt giới hạn phía bên trong của công trình đó.

- Diện tích xây dựng của nhà/công trình ($m^2 \times d$): Là diện tích che phủ xác định dựa trên hình chiếu theo phương thẳng đứng của các kích thước phủ bì tòa nhà trên mặt đất khi đã hoàn thiện. Diện tích xây dựng không bao gồm:

+ Các kết cấu xây dựng hoặc các bộ phận của kết cấu không được vươn lên trên mặt đất; Các bộ phận phụ: thang bộ ngoài nhà, đường dốc ngoài nhà, bậc tam cấp, mái đua, các tấm chắn nắng ngang, mái treo, đèn đường,...;

+ Các diện tích chiếm chỗ của các thiết bị ngoài trời như điều hòa nhiệt độ, ống thông hơi,...

- Tổng diện tích sàn của nhà/công trình (m^2 sàn): Là tổng diện tích sàn của tất cả các tầng, bao gồm cả các tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng lửng, tầng kỹ thuật, tầng áp mái và tầng tum trừ gác xép. diện tích sàn của một tầng là diện tích sàn xây dựng của tầng đó, gồm cả tường bao (hoặc phần tường chung thuộc về nhà) và diện tích mặt bằng của lôgia, ban công, cầu thang, giếng thang máy, hộp kỹ thuật, ống khói. Diện tích sàn xây dựng được tính theo các kích thước phủ bì của các bộ phận bao quanh sàn.

2. Áp dụng đơn giá

- Trường hợp tương đương về nhà ở, công trình, kết cấu và mức độ hoàn thiện thì áp dụng trực tiếp đơn giá bồi thường.

- Trường hợp nhà ở, công trình có kết cấu và hoàn thiện khác với các nhà ở, công trình tại Phụ lục số II thì những công việc đó được đối trừ khối lượng và đơn giá tại Phụ lục số III. Đối với những công tác xây dựng đơn lẻ thì áp dụng đơn giá tại Phụ lục số III để tính giá trị dự toán chi phí bồi thường.

- Việc áp dụng đơn giá có thuế giá trị gia tăng (GTGT) và không có thuế GTGT tại quyết định này được tổ chức thực hiện như sau:

+ Đơn giá làm cơ sở xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ cho các cá nhân, hộ gia đình là đơn giá đã bao gồm thuế GTGT.

+ Đơn giá làm cơ sở xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ cho các tổ chức, doanh nghiệp (căn cứ trên cơ sở hồ sơ xác nhận của cơ quan Thuế):

+ Trường hợp tài sản đã kê khai khấu trừ thuế GTGT đầu vào: Áp dụng đơn giá chưa bao gồm thuế GTGT.

+ Trường hợp tài sản không kê khai khấu trừ thuế GTGT đầu vào: Áp dụng đơn giá đã bao gồm thuế GTGT.

- Đối với các tài sản không thể áp dụng được đơn giá tại Phụ lục số II, Phụ lục số III thì xác định giá theo giá dự toán thực tế tại thời điểm bồi thường tính theo đơn giá xây dựng công trình đã được Ủy ban nhân dân tỉnh công bố, giá vật liệu xây dựng trong hệ thống giá tính công bố (trường hợp không có trong hệ thống giá tính công bố thì căn cứ vào báo giá nhà sản xuất, thông tin giá nhà cung cấp, giá thực tế trên thị trường tại địa bàn để áp dụng); Dự toán chi phí đối với tài sản của hộ gia đình, cá nhân chỉ tính đến chi phí trực tiếp và thuế GTGT; tài sản của cơ quan, tổ chức lập theo quy định hiện hành của Nhà nước.

3. Lập Phương án bồi thường

- Giá trị bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng trong Phương án bồi thường được xác định như sau:

$$G_{BT} = G_{XM} \times CSG_{TT} / CSG_{I.2025} + G_{bs}$$

Trong đó:

+ G_{BT} = Giá trị bồi thường.

+ G_{XM} = Giá trị xây dựng của nhà, nhà ở, công trình xây dựng bị thiệt hại được xác định theo khối lượng kiểm đếm; các đơn giá ban hành theo quyết định này và các quy định hiện hành của Nhà nước.

+ CSG_{TT} = Chỉ số giá xây dựng tại thời điểm tính toán phương án bồi thường, hỗ trợ của khu vực lập phương án.

+ $CSG_{I.2025}$ = Chỉ số giá xây dựng tại thời điểm quý I năm 2025 của khu vực lập phương án.

+ G_{bs} = Giá trị xây dựng của nhà, nhà ở, công trình xây dựng bị thiệt hại được xác định theo khối lượng kiểm đếm; các đơn giá chưa có theo quyết định này được lập bổ sung theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

- Đối với các tài sản không thể áp dụng được đơn giá tại Phụ lục II, Phụ lục III thì xác định giá theo giá dự toán thực tế tại thời điểm bồi thường tính theo Đơn giá xây dựng công trình đã được UBND tỉnh công bố, giá vật liệu xây dựng do Sở Xây dựng công bố (trường hợp không có trong hệ thống giá tỉnh công bố thì căn cứ vào báo giá nhà sản xuất, thông tin giá nhà cung cấp, giá thực tế trên thị trường tại địa bàn để áp dụng); Dự toán chi phí đối với tài sản của hộ gia đình, cá nhân chỉ tính đến chi phí trực tiếp và thuế giá trị gia tăng; tài sản của cơ quan, tổ chức lập theo quy định hiện hành của Nhà nước.