

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc quy định đơn giá nhà, công trình xây dựng để tính bồi thường
thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hậu Giang**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 15/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 02 năm 2013 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng;

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 và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05 tháng 4 năm 2017 của Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh:

Quy định này quy định đơn giá nhà, công trình xây dựng để tính bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.

2. Đối tượng áp dụng:

Người sử dụng đất quy định tại Điều 5 Luật Đất đai năm 2013 khi Nhà nước thu hồi đất; cơ quan quản lý nhà nước về đất đai; tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Điều 2. Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng để tính bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hậu Giang, cụ thể như sau:

1. Đơn giá nhà:

a) Bảng đơn giá cụ thể (đính kèm Phụ lục I).

b) Xử lý một số trường hợp phát sinh khi áp dụng đơn giá nhà:

- Trong quá trình áp dụng đơn giá nhà, công trình nếu có những bộ phận chi tiết kết cấu, kiến trúc khác so với Bảng đơn giá nhà chuẩn (Phụ lục số I, Phụ lục số II) thì các bộ phận này được áp dụng Bảng đơn giá công tác xây dựng (Phụ lục số III) để tính thay thế tăng hoặc giảm.

- Trường hợp các bộ phận vật kiến trúc không có quy định trong Bảng đơn giá (Phụ lục số III) thì được áp dụng đơn giá có kết cấu tương đương hoặc bồi thường theo đơn giá tại Bảng thông báo giá vật liệu xây dựng hàng tháng do Sở Xây dựng ban hành (trường hợp không có đơn giá trong Bảng thông báo giá vật liệu xây dựng hàng tháng do Sở Xây dựng ban hành thì bồi thường theo đơn giá thị trường tại thời điểm thực hiện bồi thường).

- Các loại gạch ốp tường, đá ốp tường được tính cộng thêm vào giá trị bồi thường.

- Đối với nhà có kết cấu vách, khung cột khác nhau thì áp dụng hệ số điều chỉnh kết cấu vách, khung cột theo quy định tại Điểm c, d Khoản này.

- Nhà từ 4 tầng trở lên (tầng lửng tính 01 tầng); các công trình: chùa, nhà thờ, nhà kho, nhà xưởng, lò sấy nông sản, lò gạch, cửa hàng xăng dầu, lò đường, lò ấp vịt và các công trình đặc biệt khác được quy định như sau:

+ Căn cứ vào hồ sơ bản vẽ hoàn công và dự toán, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng xem xét trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Giá trị dự toán theo giá trị tại thời điểm thu hồi đất;

+ Đối với trường hợp không có hồ sơ bản vẽ hoàn công và dự toán, giao Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thuê đơn vị tư vấn đo vẽ hiện trạng - lập dự toán và thẩm tra, sau đó gửi cơ quan chuyên ngành cùng cấp thẩm quyền phê duyệt phương án bồi hoàn giải phóng mặt bằng thẩm định. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng căn cứ vào hồ sơ đo vẽ hiện trạng và kết quả thẩm định trình cấp thẩm quyền phê duyệt. Chi phí thuê đơn vị tư vấn được sử dụng từ nguồn kinh phí giải phóng mặt bằng của dự án và chi trả theo quy định.

- Riêng đối với các loại công trình và nhà đặc biệt khác thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng phải xin ý kiến thống nhất của Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng hoặc cơ quan chuyên ngành (nếu không có Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng) để được bồi thường theo hồ sơ bản vẽ hoàn công và dự toán hoặc tiến hành đo vẽ hiện trạng - lập dự toán (nếu không có hồ sơ bản vẽ hoàn công và dự toán).

- Nhà có hành lang phía trước, hành lang xung quanh liên kế có cùng kết cấu với nhà chính thì áp dụng đơn giá cùng với đơn giá nhà chính. Đối với nhà có hành lang phía trước hoặc hành lang xung quanh liên kế có kết cấu khác với kết cấu nhà chính thì được xác định theo đơn giá nhà và công trình cùng kết cấu.

- Nhà và công trình có sân vườn ra thì căn cứ vào bảng tính chi tiết (Phụ lục III) để áp giá phần khối lượng đó.

- Nhà liên kế có vách chung thì áp dụng đơn giá nhà cùng kết cấu nhân với hệ số giảm 3,5% cho mỗi vách chung.

- Nhà liên kế có vách nhô thì áp dụng đơn giá nhà cùng kết cấu nhân với hệ số giảm 7% cho mỗi vách nhô.

- Đối với nhà có khung cột gỗ nhóm 2, nhóm 3 thì áp giá đơn giá nhà có khung cột gỗ nhóm 4 nhân với hệ số điều chỉnh như sau:

+ Khung cột gỗ nhóm 2 được nhân với hệ số 1,35.

+ Khung cột gỗ nhóm 3 được nhân với hệ số 1,20.

- Đối với nhà có gác lửng bằng gỗ ván thì diện tích tầng trệt được tính theo đơn giá nhà trệt cùng kết cấu và diện tích sàn ván gỗ được áp dụng theo đơn giá như sau:

+ Sàn lót ván gỗ tạp: 335.300 đồng/m².

+ Sàn lót ván ép: 565.300 đồng/m².

+ Sàn lót ván gỗ nhóm 04: 605.000 đồng/m².

+ Sàn lót ván gỗ nhóm 03: 839.000 đồng/m².

+ Sàn lót ván gỗ nhóm 02: 894.600 đồng/m².

Đối với nhà có gác lửng bằng bê tông cốt thép (gọi tắt là BTCT) thì diện tích phần (tầng trệt + lửng) được tính theo đơn giá nhà có tầng và diện tích phần còn lại được tính theo đơn giá nhà trệt cùng kết cấu.

c) Hệ số điều chỉnh kết cấu vách như sau:

Quy cách - kết cấu	Hệ số (K)
Vách tường	1,00
Vách ván gỗ nhóm 4	0,97
Vách tole	0,94
Vách ván gỗ tạp	0,90
Vách lá	0,88
Không vách	0,86

Đối với nhà có cùng kết cấu theo Bảng đơn giá nhà nhưng kết cấu vách có thay đổi so với kết cấu vách chuẩn hoặc nhà có cùng kết cấu theo Bảng đơn giá nhà nhưng có nhiều loại kết cấu vách khác nhau trong cùng một căn nhà thì thực hiện như sau:

- Bước 1: xác định tỷ lệ phần trăm nhà có vách chuẩn (A%) và tỷ lệ phần trăm nhà có kết cấu khác so với vách chuẩn (B%, C%, ...).

- Bước 2: xác định giá trị phần nhà có vách chuẩn (M):

$$M = \text{tổng diện tích nhà} \times A\% \times \text{đơn giá nhà.}$$

- Bước 3: xác định giá trị phần nhà có vách khác vách chuẩn (N, H,...):

$$N = \text{tổng diện tích nhà} \times B\% \times \text{hệ số điều chỉnh (K)} \times \text{đơn giá nhà.}$$

$$H = \text{tổng diện tích nhà} \times C\% \times \text{hệ số điều chỉnh (K)} \times \text{đơn giá nhà.}$$

- Bước 4: xác định giá trị bồi thường nhà (G) bằng tổng của Bước 2 và Bước 3.

$$G = M + N + H$$

d) Hệ số điều chỉnh kết cấu khung cột như sau:

Quy cách - kết cấu	Hệ số
Khung cột bê tông cốt thép	1,00
Khung cột bê tông cốt thép đúc sẵn, Khung cột thép tiền chế	0,80
Khung cột gỗ nhóm 4	0,74
Khung cột gạch	0,64
Khung cột gỗ tạp	0,52

Đối với nhà có cùng kết cấu theo Bảng đơn giá nhà nhưng kết cấu khung cột có thay đổi so với kết cấu khung cột chuẩn hoặc nhà có cùng kết cấu theo Bảng đơn giá nhà nhưng có nhiều loại kết cấu khung cột khác nhau trong cùng một căn nhà thì thực hiện như sau:

- Bước 1: xác định tỷ lệ phần trăm nhà có khung cột chuẩn (A%) và tỷ lệ phần trăm nhà có kết cấu khác so với khung cột chuẩn (B%, C%, ...).

- Bước 2: xác định giá trị phần nhà có khung cột chuẩn (M):

$$M = \text{tổng diện tích nhà} \times A\% \times \text{đơn giá nhà.}$$

- Bước 3: xác định giá trị phần nhà có khung cột khác khung cột chuẩn (N, H,...):

$$N = \text{tổng diện tích nhà} \times B\% \times \text{hệ số điều chỉnh (K)} \times \text{đơn giá nhà.}$$

$$H = \text{tổng diện tích nhà} \times C\% \times \text{hệ số điều chỉnh (K)} \times \text{đơn giá nhà.}$$

- Bước 4: xác định giá trị bồi thường nhà (G) bằng tổng của Bước 2 và Bước 3.

$$G = M + N + H$$

2. Đơn giá một số loại nhà và công trình khác:

Đơn giá cụ thể (đính kèm Phụ lục II).

3. Đơn giá công tác xây dựng: Đơn giá công tác xây dựng dùng để tính chi tiết từng bộ phận của công trình xây dựng:

Đơn giá cụ thể (đính kèm Phụ lục III).

4. Niên hạn sử dụng của nhà, công trình phục vụ sản xuất kinh doanh:

a) Các loại nhà, công trình có đánh giá niên hạn sử dụng:

- 15 năm đối với nhà, công trình hoặc kho một tầng: mái ngói hoặc mái tole, cột bê tông đúc sẵn, cột thép tiền chế hoặc cột gỗ nhóm 4 trở lên, lò than.

- 20 năm đối với nhà, công trình hoặc kho một tầng: mái ngói hoặc mái tole, khung cột bê tông cốt thép, lò gạch.

- 30 năm đối với nhà, công trình một tầng mái bằng bê tông cốt thép hoặc nhà 2 tầng mái ngói hoặc mái tole, khung cột bê tông cốt thép, bờ kè.

- 50 năm đối với nhà 2 tầng trở lên: tường xây gạch, mái bằng bê tông cốt thép, khung cột bê tông cốt thép.

- 30 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, có kết cấu khung cột bê tông cốt thép.

- Các loại nhà, công trình khác áp dụng niên hạn sử dụng theo nhà, công trình có quy mô, kết cấu tương đương.

- Niên hạn sử dụng nhà, công trình được áp dụng thấp nhất là 15 năm.

b) Các công trình không đánh giá niên hạn sử dụng: các loại nhà, công trình có kết cấu là khung cột gỗ tạp thì không phải đánh giá chất lượng còn lại mà bồi thường theo giá trị xây mới.

5. Giao Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tham mưu UBND tỉnh ban hành quy định về phân loại các nhóm gỗ.

Điều 3. Điều kiện bồi thường và các trường hợp bồi thường cụ thể được thực hiện theo Quy định hiện hành của Ủy ban nhân dân tỉnh về chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hậu Giang và các văn bản có liên quan.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 02 tháng 3 năm 2020. Thay thế Quyết định số 43/2014/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang ban hành Quy định đơn giá nhà và các công trình xây dựng để tính bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.

Điều 5. Điều khoản chuyển tiếp:

1. Đối với những dự án, hạng mục đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án đã được phê duyệt trước khi Quyết định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo phương án đã duyệt, không áp dụng hoặc điều chỉnh theo Quyết định này.

2. Đối với những dự án, hạng mục chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại thời điểm Quyết định này có hiệu lực thi hành thì áp dụng đơn giá tại Quyết định này để thực hiện xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ.

Điều 6. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở, Thủ trưởng cơ quan, ban ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố và các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. Trong quá trình thực hiện nếu phát sinh vướng mắc thì các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

Nơi nhận:

- VP. Chính phủ (HN, TP. HCM);
- Bộ Xây dựng;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra văn bản QPPL);
- TT: TU, HĐND, UBND tỉnh;
- VP. Tỉnh ủy và các Ban Đảng;
- VP. Đoàn ĐBQH tỉnh;
- VP. HĐND tỉnh;
- UBMTTQVN và các đoàn thể tỉnh;
- Như Điều 6;
- Cơ quan Báo, Đài tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, NCTH. TT

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Tuấn