

Số: 45 /2024/QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 21 tháng 11 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy định về việc áp dụng đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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 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 Xây dựng ngày 26 tháng 5 năm 2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Giá ngày 19 tháng 6 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, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng 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 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 209/TTr-SXD ngày 14 tháng 11 năm 2024, của Sở Tư pháp tại Báo cáo thẩm định số 307/BC-STP ngày 14 tháng 11 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về việc áp dụng đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 02 tháng 12 năm 2024.
2. Quyết định này thay thế các Quyết định sau:

a) Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 16/9/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành Bộ đơn giá vật kiến trúc phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

b) Quyết định số 66/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 16/9/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Hải Phòng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục KTVB QPPL - Bộ Tư pháp;
- TTTU, TTHĐND TP;
- Ủy ban MTTQVN TP;
- Đoàn ĐBQH TP;
- CT, các PCT UBND TP;
- Như Điều 3;
- Sở Tư pháp;
- Công báo thành phố;
- Cổng thông tin điện tử TP;
- Đài PTTH HP, Báo HP;
- CPVP UBND TP;
- Các Phòng: XDGT&CT, NNTN&MT, TCNS, VX, NC&KTGS;
- Lưu: VT, QH2.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Tùng



QUY ĐỊNH

Về việc áp dụng đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng

(Kèm theo Quyết định số **45** /2024/QĐ-UBND ngày **21** tháng **11** năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định về việc áp dụng đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành theo quy định tại Khoản 4 Điều 102 Luật Đất đai năm 2024 để làm căn cứ tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai và công chức làm công tác địa chính ở cấp xã; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Người có đất thu hồi và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thu hồi.

3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Nguyên tắc áp dụng đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

1. Đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là đơn giá bồi thường) do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành được sử dụng để xác định giá trị xây mới của nhà, nhà ở, công trình xây dựng bị thiệt hại có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng.



2. Đối với nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất chưa được Ủy ban nhân dân thành phố quy định đơn giá bồi thường thì đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tổ chức tính toán, xác định (nếu đơn vị, tổ chức có đủ chức năng, năng lực theo quy định) hoặc thuê đơn vị tư vấn có đủ năng lực, tư cách pháp nhân tiến hành khảo sát, thiết lập hồ sơ hiện trạng, đo bóc khối lượng, xác định giá trị công trình tại thời điểm tính toán gửi cơ quan chuyên môn về xây dựng cùng cấp thẩm định giá trị bồi thường, hỗ trợ của công trình; căn cứ văn bản thẩm định, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoàn thiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 4. Thuyết minh áp dụng đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng

1. Đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng được tính cho một đơn vị (01 m^2) sàn xây dựng hoàn chỉnh bao gồm: Chi phí trực tiếp (gồm: Chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy và thiết bị thi công); chi phí gián tiếp (gồm: Chi phí chung, chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công; chi phí cho một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế); thu nhập chịu thuế tính trước; chi phí quản lý dự án; chi phí thiết kế bản vẽ thi công; chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng; chi phí giám sát thi công xây dựng; thuế giá trị gia tăng và lệ phí cấp phép xây dựng.

2. Một số trường hợp cụ thể áp dụng như sau:

a) Trường hợp chiều cao các tầng nhà khác với chiều cao nhà trong đơn giá thì phần giá trị chênh lệch của tường, cột và các công tác hoàn thiện kèm theo (trát, bả, sơn) được xác định theo đơn giá chi tiết sau đó bù trừ phần chênh lệch; Đối với nhà mái dốc chiều cao được tính từ mặt nền nhà đến cao độ bắt đầu xây tường thu hồi; Đối với nhà mái bằng chiều cao tầng nhà được tính từ mặt sàn tầng cần tính đến mặt sàn tầng trên tiếp giáp.

b) Về diện tích sàn xây dựng:

Đối với mái ngói, mái fibrô ximăng, mái tôn, nhà tạm: Là diện tích hình chiếu bằng của mái trên mặt bằng xây dựng gọi là diện tích xây dựng (giới hạn chiều rộng nhô ra của mái trước, mái sau so với mặt ngoài tường nhà tối đa là $0,2 \text{ m}$), trường hợp có mái hiên, sảnh bằng bê tông cốt thép thì tách riêng phần khối lượng này để áp giá và tính vào diện tích sàn xây dựng của công trình.

Đối với nhà mái bằng bê tông cốt thép: Diện tích sàn của một tầng là diện tích sàn xây dựng của tầng đó, gồm cả tường xây (hoặc phần tường chung thuộc về nhà) và diện tích mặt bằng lôgia, ban công, cầu thang, giếng thang máy, hộp kỹ thuật, ô lấy sáng; đối với nhà 1 tầng diện tích sàn là diện tích của sàn mái

bằng bê tông tầng 1. Trường hợp căn nhà thuộc dãy liền kề, diện tích sàn xây dựng căn cứ vào chỉ giới xây dựng của từng căn nhà.

Diện tích sàn xây dựng không bao gồm: Các bộ phận phụ (thang bộ ngoài nhà, đường dốc ngoài nhà, bậc tam cấp, các tấm chắn trang trí và che nắng ngang); các diện tích chiếm chỗ của các thiết bị ngoài trời (điều hòa nhiệt độ, ống thông hơi).

c) Đơn giá san lấp trong đơn giá đã bao gồm vận chuyển vật liệu đến chân công trình bằng ô tô. Đối với công trình cạnh bờ sông, có quy mô lớn hơn 2.000 m³ thì đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư căn cứ vào thực tế xác định chi phí san lấp theo phương pháp bơm cát hoặc vận chuyển vật liệu bằng ô tô để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Chương III **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 5. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện quy định này; tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng theo quy định tại Điều 1 Quy định này đảm bảo phù hợp với giá thị trường.

2. Quá trình thực hiện nếu có vướng mắc thì Ủy ban nhân dân cấp huyện, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư kịp thời có văn bản gửi về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét giải quyết theo thẩm quyền.

Điều 6. Xử lý chuyển tiếp

1. Các trường hợp đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt.

2. Các trường hợp đã lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhưng đến trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì lập lại phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo Quyết định này./.

