

## THUYẾT MINH ÁP DỤNG

### BẢNG ĐƠN GIÁ NHÀ, CÔNG TRÌNH, VẬT KIẾN TRÚC VÀ CÁC LOẠI MỒ MẢ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

(Ban hành kèm theo Quyết định số 2277 /QĐ-UBND ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế)

#### I. Giải thích từ ngữ

1. Tường xây gạch (gạch nung hoặc gạch xây không nung) được hiểu là có tô trát hoàn thiện, chiều dày tường bao gồm cả các lớp trát hoàn thiện.

2. Nhà biệt thự (bao gồm nhà biệt thự trệt và nhà biệt thự lầu) là nhà ở riêng biệt (hoặc có nguồn gốc là nhà ở đang được dùng vào mục đích khác) có sân vườn, có hàng rào và lối ra vào riêng biệt, có số tầng chính không quá 03 tầng (không kể tầng mái che cầu thang, tầng mái và tầng hầm), có ít nhất 03 mặt nhà trông ra sân hoặc vườn, có diện tích xây dựng không vượt quá 50% diện tích khuôn viên đất; diện tích đất khuôn viên biệt thự không nhỏ hơn 350 m<sup>2</sup> và tổng diện tích sàn tối thiểu từ 250 m<sup>2</sup> trở lên.

3. Nhà ở chung cư: Nhà ở hai tầng trở lên có lối đi, cầu thang và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho nhiều căn hộ gia đình, cá nhân.

4. Nhà tạm: là loại nhà không đảm bảo mức độ sử dụng, tiện nghi tối thiểu, thiếu các diện tích đảm bảo nhu cầu sinh hoạt tối thiểu, được xây dựng bằng các vật liệu tạm thời, dễ cháy.

5. Khu phụ: là diện tích trong công trình nhưng không quyết định chức năng chính của công trình. Khu phụ cần thiết bị để vận hành hoặc khai thác tốt chức năng chính của công trình. Trong nhà ở, khu phụ là diện tích bếp, khu vệ sinh, kho chứa đồ vật, v.v...

6. Kết cấu “khung” trong các loại nhà, công trình: Kết cấu khung chịu lực và loại kết cấu trong đó có tất cả các loại tải trọng ngang và đứng đều truyền qua dầm xuống cột. Các dầm, giằng và cột kết hợp với nhau thành thành 1 hệ không gian vững chắc. Liên kết giữa dầm và cột thường là loại liên kết cứng. So với kết cấu tường chịu lực, kết cấu khung có độ cứng không gian lớn hơn, ổn định hơn và chịu được lực chấn động tốt hơn.

7. Mái nhà: được cấu tạo với 2 bộ phận chính gồm lớp lợp (kết cấu bao che) và kết cấu đỡ tấm lợp (kết cấu chịu lực). Vật liệu làm lớp lợp có thể dùng loại tấm lợp nhỏ như lá, tranh, ngói, gỗ đá, thủy tinh; tấm lợp lớn như tôn, Fibroximăng, bê tông cốt thép,... Kết cấu mang lực mái bao gồm các hệ dầm, dàn, vì kèo với xà gồ, cầu phong, litô cùng với các tấm toàn khối hay lắp ghép. Vật liệu dùng làm kết cấu đỡ tấm lợp có thể dùng là gỗ, thép, bê tông cốt thép.

8. Gara là một hạng mục công trình tương đối độc lập của nhà, thường được thiết kế bố trí lối ra, vào của công trình hoặc nhà ở. Kết cấu gara được xây

dựng bao gồm phần kết cấu có tấm lợp mái bằng vật liệu tôn, Fibroximăng, ngói và kết cấu bao che xung quanh để bảo vệ tài sản, xe cộ.

9. Kiến trúc đơn giản: là khi xây dựng được hoàn thiện bên ngoài đơn giản (trát vữa, quét vôi hoặc sơn hoàn thiện...), thường không có hoặc ít bố trí các chi tiết hoa văn trang trí và họa tiết kiến trúc.

10. Kiến trúc phức tạp: là khi xây dựng được hoàn thiện với kỹ thuật phức tạp, thường bố trí các chi tiết trang trí và họa tiết kiến trúc với chạm trổ họa tiết trang trí điêu khắc tỉ mỉ, tinh tế bằng đường nét, hoa văn tinh xảo, họa tiết nổi bật.

11. Bờ kè là công trình giúp bảo vệ bờ sông, bờ biển khỏi các tác động của việc sạt lở đất với kết cấu bờ kè được xây dựng bao gồm phần kết cấu móng kè, thân kè bằng đá hộc hoặc đá chẻ hoặc gạch xây hoặc bằng BTCT. Dọc tường kè có gia cố để chống xói mòn. Phía trên kè là mái nghiêng có trát vữa hoàn thiện.

## **II. Đơn giá nhà, công trình, vật kiến trúc**

**1. Đối với nhà, công trình, vật kiến trúc (sau đây gọi là công trình) bị ảnh hưởng một phần khi giải phóng mặt bằng được bồi thường, hỗ trợ như sau:**

a) Trường hợp khi giải phóng mặt bằng mà bị phá dỡ một phần công trình nhưng vẫn tồn tại và sử dụng được phần còn lại thì được bồi thường phần giá trị công trình bị phá dỡ đó theo đơn giá hiện hành và chi phí cải tạo sửa chữa phần công trình còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của công trình đó trước khi bị phá dỡ; Mức tính toán bồi thường, hỗ trợ do Hội đồng bồi thường nghiên cứu tính toán, đề xuất, trình cơ quan quản lý xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện thẩm định trước khi phê duyệt.

b) Trường hợp thu hồi một phần công trình mà phần công trình còn lại không thể sử dụng được thì được bồi thường toàn bộ công trình.

**2. Phần móng nhà quy định tính từ mặt nền (cốt ±0,00) đến cốt đất tự nhiên của các loại nhà cụ thể như sau:**

- Đối với nhà tạm: Cốt cao độ nền so với đất tự nhiên trung bình  $\leq 0,45\text{m}$ ;

- Đối với nhà ở: Cốt cao độ nền so với đất tự nhiên trung bình  $\leq 0,75\text{m}$ .

Đối với nhà có các thông số cao độ nền nhà giá trị được quy định như trên, ngoài việc áp dụng đơn giá theo quy định tại Phụ lục dưới đây, thì Hội đồng bồi thường chịu trách nhiệm xác định cụ thể chênh lệch cao độ nền so với đất tự nhiên (yêu cầu có hồ sơ xác nhận của các tổ chức, cá nhân liên quan và có hình ảnh chứng minh) để áp dụng hệ số điều chỉnh (K) tính theo giá trị công trình được áp dụng đơn giá như sau:

$K=1,0$  đối với cốt cao độ nền so với đất tự nhiên trung bình  $\leq 0,75\text{m}$  đối với nhà ở hoặc  $\leq 0,45\text{m}$  đối với nhà tạm;

$K=1,07$  đối với cốt cao độ nền so với đất tự nhiên từ 0,75m đến dưới 1m đối với nhà ở hoặc 0,45m đến dưới 0,75m đối với nhà tạm;

$K=1,1$  đối với cốt cao độ nền so với đất tự nhiên từ  $\geq 1m$  đối với nhà ở hoặc  $\geq 0,75m$  đối với nhà tạm.

**3.** Đối với nhà có chiều cao mỗi tầng cao hơn hoặc thấp hơn chiều cao trung bình là 3,6m thì áp dụng hệ số điều chỉnh (K) tính theo giá trị công trình được áp dụng đơn giá ở Phụ lục 01 Đơn giá nhà như sau:

$K=0,9$  đối với nhà có chiều cao tầng  $< 3,6m$

$K=1,0$  đối với nhà có chiều cao tầng 3,6m

$K=1,05$  đối với nhà có chiều cao tầng  $> 3,6m$  đến 3,9m

$K=1,1$  đối với nhà có chiều cao tầng  $> 3,9m$

**4.** Các trường hợp điều chỉnh, bổ sung đơn giá: Có thể vận dụng đơn giá Mục B tại Phụ lục 01; Mục B tại Phụ lục 03 để thực hiện việc điều chỉnh, bổ sung bằng cách cộng thêm hoặc trừ đi vật liệu tương ứng theo đơn giá để phù hợp thực tế.

**5.** Gác lửng dầm BTCT, sàn BTCT được tính 80% của đơn giá theo từng loại nhà tương ứng.

**6.** Các loại nhà cho phép hộ gia đình, cá nhân tự tháo dỡ để sử dụng. Chi phí tháo dỡ các hộ gia đình, cá nhân tự túc.

**7.** Đơn giá nhà riêng lẻ, nhà biệt thự, nhà chung cư đã bao gồm hệ thống điện ngầm, hệ thống cấp nước, thoát nước đi ngầm phục vụ sinh hoạt.

**8.** Đối với các công trình, vật kiến trúc áp dụng theo quy định tại Phụ lục 02 có kết cấu hoa văn đặc biệt (cao hơn hoặc thấp hơn mức chuẩn quy định tại quyết định này) thì được điều chỉnh mức giá bồi thường nhưng mức điều chỉnh không được vượt quá 15% mức giá quy định.

**9.** Đối với tiền sảnh (veranda), ban công, mái hiên liền theo nhà của các loại nhà có kết cấu như sau:

- Trụ bằng bê tông cốt thép, mái bằng bê tông cốt thép, móng bê tông cốt thép hoặc bê tông cốt thép kết hợp xây gạch đá;

- Móng bê tông cốt thép; Trụ bằng bê tông cốt thép, có be bằng bê tông cốt thép bao quanh;

- Móng xây hoặc bê tông cốt thép; Trụ bằng bê tông cốt thép; mái lợp ngói hoặc tôn, fibrôximăng;

- Móng xây hoặc bê tông cốt thép; Trụ bằng gỗ, sắt; mái lợp ngói, tôn hoặc fibrôximăng.

Khi xác định bồi thường 100% diện tích của veranda nhân với đơn giá nhà đơn giá loại nhà tương ứng theo Phụ lục 01.

### 10. Cách tính diện tích xây dựng các loại nhà:

a) Diện tích xây dựng đối với nhà 1 tầng là diện tích được phép xây dựng tính từ mép ngoài tường bên này đến mép tường ngoài bên kia của nhà. Trường hợp có mái hiên, sảnh hoặc be bằng bê tông cốt thép thì cộng thêm phần diện tích đó vào diện tích xây dựng để áp giá. Diện tích xây dựng không bao gồm:

+ Các bộ phận phụ: thang bộ ngoài nhà, đường dốc ngoài nhà, bậc tam cấp, mái đua, các tấm chắn nắng ngang,...

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

b) Diện tích sàn xây dựng đối với nhà 2 tầng trở lên:

+ Tầng 1: Tính như nhà 1 tầng.

+ Các tầng khác: Tính theo kích thước đầu mép ngoài tường bao công trình của tầng đó. Trường hợp có mái hiên, sảnh bằng bê tông cốt thép thì cộng thêm phần diện tích đó vào diện tích của tầng để áp giá.

**11.** Đối với nhà đang xây dựng dở dang thì Hội đồng bồi thường xác định theo mức độ hoàn thành và tính toán bằng cách lấy khối lượng các công việc đã xây dựng hoàn thiện nhân (x) với đơn giá tương ứng theo quy định trong bộ đơn giá này hoặc tính theo đơn giá nhà hoàn thiện tương ứng đã ban hành sau đó trừ đi khối lượng các công việc chưa thực hiện xây dựng.

**12.** Đối với giếng khoan ở những vùng đồi núi cao, những nơi nguồn nước khó khăn hoặc những nơi đất cát mềm, giá ban hành không phù hợp thì xác định theo giá thực tế tại thời điểm bồi thường.

**13.** Quy định về tỷ trọng các bộ phận trong đơn giá nhà ở:

- Tỷ trọng chi phí phần móng công trình: 15 – 25%;
- Tỷ trọng chi phí phần kết cấu thân công trình: 30 – 40%;
- Tỷ trọng chi phí phần kiến trúc, hoàn thiện, hệ thống kỹ thuật trong công trình: 55 – 35%.

**14.** Một số ví dụ tính toán cụ thể:

a) Trường hợp tường có vật liệu hoàn thiện khác hoặc ốp gạch, đá: Tính thêm bằng cách lấy diện tích tường thực tế nhân (x) với đơn giá vật liệu hoàn thiện hoặc gạch, đá ốp phù hợp trong bộ đơn giá này, trừ đi phần đơn giá vật liệu tương ứng đã bao gồm trong đơn giá áp dụng. Nhà có tường ốp gạch, đá thì được tính thêm phần chênh lệch giữa giá ốp gạch, đá với giá sơn nước.

b) Trường hợp nhà có lát gạch các loại có diện tích  $>0,16 \text{ m}^2$ : Tính thêm bằng cách lấy diện tích sàn thực tế nhân (x) với phần chênh lệch đơn giá gạch lát tương ứng trong bộ đơn giá này. (Ví dụ: Diện tích sàn thực tế x (Đơn giá gạch lát diện tích  $> 0,16 \text{ m}^2$  - Đơn giá gạch diện tích  $\leq 0,16 \text{ m}^2$ ).

c) Nhà có làm trần thì tính thêm bằng cách lấy diện tích trần thực tế nhân (x) với đơn giá trần tương ứng trong bộ đơn giá này.

### III. Đơn giá Mò mả

1. Mò mả xây được tính theo quy mô trung bình, phổ thông nhất. Giá trị tính bồi thường bao gồm chi phí xây dựng cần thiết để hoàn thành công trình theo quy cách tương ứng và chi phí phân mộ cất bốc, di chuyển (nếu có).

2. Đối với các trường hợp di chuyển mò mả có cự ly di chuyển  $\geq 15\text{km}$  được hỗ trợ thêm kinh phí di chuyển (phải có xác nhận của các tổ chức chính quyền cấp xã và Hội đồng bồi thường tại thời điểm cất bốc): 1.000.000 đồng/mộ.

3. Hỗ trợ chi phí hợp lý khác có liên quan trực tiếp theo quy định phù hợp với phong tục tập quán của địa phương cụ thể như sau

STT	Số lượng mộ	Mức hỗ trợ (đồng)	Ghi chú
1	1 mộ	1.500.000	
2	Từ 2 đến 5 mộ	2.500.000	<i>Mức hỗ trợ được xác định theo tổng số mộ thuộc các trường hợp được bồi thường</i>
3	Từ 6 đến 10 mộ	3.500.000	
4	Từ 11 đến 15 mộ	4.000.000	
5	Trên 15 mộ.	5.000.000	

4. Đối với mộ đất có diện tích lớn hơn  $9\text{m}^2$  thì hỗ trợ thêm 122.000 đồng/ $\text{m}^2$  cho phần diện tích lớn hơn. Đối với mộ xây không có thành bao có diện tích lớn hơn  $2,5\text{m}^2$  thì được hỗ trợ thêm 216.000 đồng/ $\text{m}^2$  cho phần diện tích lớn hơn.

5. Các trường hợp điều chỉnh, bổ sung đơn giá: Có thể vận dụng đơn giá Mục B tại Phụ lục 01; Phụ lục 02; Mục B tại Phụ lục 03 để thực hiện việc điều chỉnh, bổ sung chi phí bằng cách cộng thêm hoặc trừ đi vật liệu tương ứng theo đơn giá phù hợp.

Trường hợp các lăng, mộ xây mà mặt trong lăng, mộ là nền đất thì trừ vào đơn giá  $1\text{m}^2$  theo đơn giá đối với nền láng xi măng.

6. Đối với các lăng, mộ chưa có thi hài an táng trong lăng, mộ thì chỉ bồi thường phần công trình, kiến trúc lăng, mộ (không bồi thường phân mộ cất bốc, di chuyển tại mục I phần A của Phụ lục 03).

7. Kiến trúc lăng, mộ xây có chiều cao của thành bao lớn hơn 1,2m thì được tính bổ sung chi phí bồi thường theo khối lượng tăng thêm của phần thành

bao, chi phí bổ sung có thể vận dụng đơn giá theo đơn giá tại Phụ lục 01; Phụ lục 02; Phụ lục 03 (nếu có).

**8.** Đối với mồ mả không có thân nhân (mộ vô chủ) thì kinh phí bồi thường được giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi để chi phí di chuyển đến nơi chôn cất mới trong vùng quy hoạch nghĩa trang và khi tiến hành di dời phải có xác nhận tại hiện trường giữa chủ đầu tư, Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và Ủy ban nhân dân cấp xã để làm cơ sở chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ.