

Số: /2024/QĐ-UBND Tây Ninh, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO lần 2

QUYẾT ĐỊNH

**Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc
trên địa bàn tỉnh Tây Ninh**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH13 ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật số 63/2020/QH14 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 số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;

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

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

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 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số /2024/NĐ-CP ngày tháng năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng;

Căn cứ 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số /TTr-SXD ngày tháng năm 2024 và ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số /BC-STP ngày tháng năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này là Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tháng năm 2024 và thay thế Quyết định số 43/2023/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông Vận tải; Trưởng ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài chính;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài nguyên Và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- Như Điều 3;
- Sở Tư pháp;
- Trung tâm Công báo - Tin học tỉnh;
- Báo TN; Đài PT-TH tỉnh;
- Lưu: VT, VP. UBND tỉnh.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH

BẢNG ĐƠN GIÁ

Nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

(Kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND

ngày tháng năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh)

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

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Tây Ninh áp dụng trong công tác: bán nhà ở cũ thuộc tài sản công; bồi thường thiệt hại về nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc khi nhà nước thu hồi đất; hỗ trợ di dời vật kiến trúc trong trường hợp không được bồi thường khi nhà nước thu hồi đất; hỗ trợ phá dỡ đối với nhà ở bị phá dỡ một phần khi nhà nước thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ về di chuyển mồ mã và các hoạt động nghiệp vụ khác theo quy định của pháp luật.

2. Đối tượng áp dụng

a) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến việc bán nhà ở cũ thuộc tài sản công, công tác bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất, bồi thường về di chuyển mồ mã trên địa bàn tỉnh Tây Ninh;

b) Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về nhà ở, đất đai; tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

1. Tường xây gạch (gạch nung hoặc gạch xây không nung) được hiểu là có tô trát hoàn thiện.

2. Tường xây quét vôi hoặc sơn nước được hiểu là quét vôi hoặc sơn nước cả trong và ngoài nhà. Trường hợp quét vôi hoặc sơn nước một mặt thì tính toán trừ đi chi phí phần không thực hiện.

3. 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 350,0 m² và tổng diện tích sử dụng tối thiểu từ 250,0 m² trở lên.

4. Cao độ mặt đất hoặc cao độ mặt đất đặt công trình: Cao độ lấy theo quy hoạch được duyệt (tại những khu vực chưa có quy hoạch, lấy theo cao độ thiết kế hoặc cao độ mặt đất hiện trạng với công trình hiện hữu).

5. Tầng trên mặt đất: Tầng mà cao độ mặt sàn của nó cao hơn hoặc bằng cao độ mặt đất đặt công trình

6. Tầng hầm (hoặc tầng ngầm): Tầng mà hơn một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất đặt công trình.

7. Tầng nửa/bán hầm (hoặc tầng nửa/bán ngầm): Tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc bằng cao độ mặt đất đặt công trình.

8. Tầng lửng: Tầng trung gian giữa các tầng mà sàn của nó (sàn lửng) nằm giữa sàn của hai tầng có công năng sử dụng chính hoặc nằm giữa mái công trình và sàn tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới; tầng lửng có diện tích sàn nhỏ hơn diện tích sàn xây dựng tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới.

9. Các từ, cụm từ viết tắt được hiểu như sau: “NHSD” là niên hạn sử dụng; “ĐVT” là đơn vị tính; “m²sàn” là mét vuông sàn; “m²tường” là mét vuông tường; “md” là mét dài; “DT sàn XD” là diện tích sàn xây dựng; “đ/m ống” là đồng trên mét ống; “BTCT” là bê tông cốt thép; “đ/m²” là đồng trên mét vuông; “đ/m³” là đồng trên mét khối; “msâu” là mét sâu; “m²trát” là mét vuông trát; m²trần” là mét vuông trần; “m²ốp” là mét vuông ốp; “đồng/m” là đồng trên mét.

Điều 3. Nguyên tắc áp dụng

1. Trong từng loại công trình xây dựng, nếu quy mô và cấp công trình trên thực tế chưa được Bảng đơn giá đề cập đến thì tùy theo từng trường hợp cụ thể giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện hoặc tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện công tác bồi thường đề xuất đơn giá phù hợp với thực tế (có thể áp dụng đơn giá tương tự ở các công trình xây dựng đã và đang thực hiện theo loại, cấp công trình, điều kiện công nghệ tương tự), trình cấp có thẩm quyền theo phân cấp xem xét, quyết định.

2. Đối với công trình nhà cửa, công trình, vật kiến trúc nếu chủ sở hữu không lưu giữ, cung cấp hồ sơ chứng từ thanh quyết toán hoặc có dạng khác biệt, kết cấu tỉ mỉ, điều khắc phức tạp; kho tàng, bến bãi; các công trình xây dựng khác không có trong danh mục Bảng đơn giá này: Đề nghị chủ đầu tư các công trình trên lập dự toán và phải được đơn vị tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực thẩm tra trước khi gửi Hội đồng thẩm định thực hiện công tác bồi thường theo quy định.

3. Phần cộng thêm, giảm thêm được xác định qua quá trình kiểm đếm thực tế để xác định khối lượng khi lập phương án bồi thường hoặc tiền bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 4. Đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc

1. Đơn giá xây dựng phục vụ công tác bồi thường, mua, bán nhà ở cũ thuộc tài sản công (Phụ lục I kèm theo Quyết định này).

2. Đơn giá xây dựng phục vụ công tác hỗ trợ di dời (Phụ lục II kèm theo Quyết định này): áp dụng trong trường hợp vật kiến trúc không được bồi thường; riêng mồ mã thì ngoài việc tính bồi thường còn được hỗ trợ chi phí di dời.

3. Đơn giá hỗ trợ phá dỡ đối với nhà ở bị phá dỡ một phần (Phụ lục III kèm theo Quyết định này): đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân tự phá dỡ, ngoài việc tính bồi thường còn được hỗ trợ chi phí phá dỡ.

Điều 5. Điều chỉnh đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc

1. Trường hợp Chỉ số giá xây dựng tại thời điểm tính toán (bồi thường, hỗ trợ) cao hơn Chỉ số giá xây dựng năm 2022 thì được điều chỉnh đơn giá.

2. Giá xây dựng nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc trên đất bị thiệt hại tại thời điểm bồi thường (G)

$G = \text{ĐG} \times K_{\text{HSTG}}$, trong đó:

a) ĐG: Đơn giá tại Phụ lục I, II, III kèm theo Quyết định này;

b) K_{HSTG} : Hệ số điều chỉnh đơn giá được xác định khi chỉ số giá năm 2023 và các năm tiếp theo được cơ quan có thẩm quyền ban hành, trường hợp $K_{\text{HSDC}} < 1$ thì lấy bằng 1

$K_{\text{HSDC}} = \text{CSG}_{\text{TT}} / \text{CSG}_{2022}$, trong đó:

CSG_{TT} = Chỉ số giá xây dựng tại thời điểm tính toán (năm bồi thường) phương án bồi thường, hỗ trợ.

CSG_{2022} = Chỉ số giá xây dựng năm 2022 (năm gốc).

3. Hệ số điều chỉnh đơn giá (K_{HSDC}) là một nội dung trong phương án bồi thường, hỗ trợ. Khi xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ thì hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất hoặc tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện công tác bồi thường phải lồng ghép nội dung Hệ số điều chỉnh đơn giá, trình phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đã áp dụng Hệ số điều chỉnh đơn giá.

Điều 6. Xác định tiền bán nhà ở cũ thuộc tài sản công

1. Tiền bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước thực hiện theo điểm a khoản 2 và điểm a khoản 3 Điều 70 Nghị định số /2024/NĐ-CP ngày tháng năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

2. Tiền nhà được xác định căn cứ vào giá trị còn lại của nhà ở và hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng; giá trị còn lại của nhà ở được xác định theo tỷ lệ % chất lượng còn lại của nhà ở nhân (x) với giá nhà ở xây dựng mới xác định theo khoản 1 Phụ lục I kèm theo Quyết định này nhân (x) với hệ số điều chỉnh đơn giá (K_{HSDC}) quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 Bảng đơn giá kèm theo Quyết định này và nhân (x) với diện tích sử dụng nhà ở.

3. Tỷ lệ % chất lượng còn lại nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước áp dụng theo khoản 3 Điều 2 Quyết định số 16/2022/QĐ-UBND ngày 16 tháng 5 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh Quy định giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

Điều 7. Tổ chức thực hiện

1. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp các sở, ban ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố và các đơn vị có liên quan tổ chức triển khai, theo dõi, hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện Quyết định này.

2. Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, có nội dung cần sửa đổi, bổ sung, đề nghị các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố, Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh về Sở Xây dựng để được hướng dẫn và giải quyết theo thẩm quyền. Nếu vượt thẩm quyền thì Sở Xây dựng tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

3. Trường hợp các văn bản viện dẫn trong Bảng đơn giá này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng theo quy định mới của văn bản mới.

Điều 8. Điều khoản chuyển tiếp

1. Các trường hợp bồi thường theo giá nhà nước trước đây đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt kinh phí bồi thường và được thông báo chi trả tiền bồi thường thì không áp dụng lại giá theo Quyết định này.

2. Trường hợp đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng chủ dự án chưa thông báo chi trả tiền cho các hộ dân thì Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất hoặc tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện công tác bồi thường phối hợp với chủ dự án tiếp tục thông báo chi trả và tính bồi thường bổ sung phần chênh lệch giá (nếu có).

3. Các phương án đang lập, các phương án đã được lập và đang trong quá trình thẩm định, chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện hoặc Trung tâm Phát triển quỹ đất hoặc tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện công tác bồi thường rà soát, điều chỉnh lại giá theo Quyết định này.

4. Đối với dự án mà phương án chia thành nhiều đợt, trong đó có một số đợt đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và chi trả xong, phần còn lại đang tiếp tục lập phương án cho các đợt sau thì áp dụng theo Quyết định này./.