SAO Y Ký bởi: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
Cơ quan:
Thời gian ký: 04.03.2026 16:13:44 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 18 /2026/QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 04 tháng 3 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; bán nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 35/2023/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 302/TTr-SoXD ngày 31 tháng 12 năm 2025;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; bán nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định chi tiết về:

1. Đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng theo quy định tại khoản 4 Điều 102 Luật Đất đai số 31/2024/QH15; điểm d khoản 1 Điều 14 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

2. Bồi thường, hỗ trợ chi phí di chuyển mồ mả khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP;

3. Giá bán nhà ở cũ thuộc tài sản công theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 71 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, nhà ở, tài sản công, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

2. Người sử dụng đất quy định tại Điều 4 Luật số 31/2024/QH15.

3. Đối tượng được mua nhà ở cũ thuộc tài sản công theo quy định tại Điều 62 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

4. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; mua nhà ở cũ thuộc tài sản công.

Điều 3. Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; giá bán nhà ở cũ thuộc tài sản công

1. Phụ lục I: Đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng khu vực 1 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

a) Phụ lục Ia: Đơn giá nhà, nhà ở.

b) Phụ lục Ib: Đơn giá nhà biệt thự.

c) Phụ lục Ic: Đơn giá công trình xây dựng.

d) Phụ lục Id: Hướng dẫn xác định tỷ lệ còn lại của kết cấu chính.

2. Phụ lục II: Đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng khu vực 2 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

a) Phụ lục IIa: Đơn giá nhà, nhà ở.

b) Phụ lục IIb: Đơn giá công trình xây dựng.

c) Phụ lục IIc: Hướng dẫn xác định đơn giá.

Điều 4. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 18 tháng 3 năm 2026.

2. Quyết định thay thế các Quy định sau:

a) Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

b) Quyết định số 74/2024/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai bổ sung Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

c) Điều 1 và khoản 1, khoản 2 Điều 5 Quyết định số 62/2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định về bồi thường chi phí di chuyển tài sản; bồi thường, hỗ trợ chi phí di dời mồ mả khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

d) Quyết định số 44/2024/QĐ-UBND ngày 29 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước Quy định 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 tỉnh Bình Phước.

Điều 5. Điều khoản chuyển tiếp

Đối với các dự án, công trình đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường và đã tổ chức thực hiện quyết định phê duyệt phương án bồi thường; giá bán nhà ở cũ thuộc tài sản công cho người đang thuê đã được phê duyệt từ trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện theo Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, Quyết định số 74/2024/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, Quyết định số 62/2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, Quyết định số 44/2024/QĐ-UBND ngày 29 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước.

Điều 6. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Giám đốc Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường, xã; Các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 6;
- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Pháp chế các Bộ: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục KTVB&QLXLVPHC - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Báo và Phát thanh, truyền hình Đồng Nai;
- Lưu: VT, KTN, KTNS, BTCD, TH, NC (135 bản).

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

Hồ Văn Hà

Phụ lục I

ĐƠN GIÁ BỒI THƯỜNG THIỆT HẠI THỰC TẾ VỀ NHÀ, NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG KHU VỰC 1 TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH ĐỒNG NAI

(Ban hành kèm theo Quyết định số 18 /2026/QĐ-UBND)

ĐVT: Đồng/01 m^2

STT	TÊN PHỤ LỤC
Phụ lục Ia	Đơn giá nhà, nhà ở
Phụ lục Ib	Đơn giá nhà biệt thự
Phụ lục Ic	Đơn giá công trình xây dựng
Phụ lục Id	Hướng dẫn xác định đơn giá

Ghi chú:

1. Khu vực I bao gồm các phường, xã sau:

- Các phường: Biên Hòa, Trấn Biên, Tam Hiệp, Long Bình, Trảng Dài, Hố Nai, Long Hưng, Phước Tân, Tam Phước, Long Khánh, Bình Lộc, Bảo Vinh, Xuân Lập, Hàng Gòn, Tân Triều.

- Các xã: An Viễn, Bình Minh, Trảng Bom, Bàu Hàm, Hưng Thịnh, Dầu Giây, Gia Kiệm, Thống Nhất, Xuân Định, Xuân Phú, Xuân Lộc, Xuân Hòa, Xuân Thành, Xuân Bắc, Cẩm Mỹ, Sông Ray, Xuân Quế, Xuân Đông, Xuân Đường, La Ngà, Định Quán, Phú Vinh, Phú Hòa, Thanh Sơn, Nam Cát Tiên, Tân Phú, Tà Lài, Phú Lâm, Đắk Lua, Long Thành, Phước Thái, Long Phước, Bình An, An Phước, Đại Phước, Nhơn Trạch, Phước An, Trị An, Tân An, Phú Lý.

2. Đơn giá nhà được tính bình quân cho 01 m^2 sàn xây dựng.

a) Đối với nhà 01 tầng diện tích xây dựng là diện tích xây dựng chiếm đất của các kết cấu chính xây dựng nhà (mặt ngoài của tường nhà hoặc cột độc lập của nhà).

b) Đối với nhà có từ 02 tầng trở lên. Diện tích sàn xây dựng là diện tích xây dựng chiếm đất ở tầng 01 cộng với diện tích sàn xây dựng của các tầng trên (kể cả diện tích sàn xây dựng ban công và lô gia).

3. Đối với nhà ở xây dựng trên nền đất yếu phải xử lý nền móng thì tùy trường hợp cụ thể được tính bổ sung phần gia cố nền móng.

4. Đối với trường hợp nhà, nhà ở, công trình xây dựng không có trong Bảng đơn giá xây dựng nhà, nhà ở, công trình xây dựng do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành kèm theo Quyết định này, thì áp dụng Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình do Bộ Xây dựng công bố, không bao gồm chi phí thiết bị; Hoặc áp dụng đơn giá nhà, nhà ở, công trình xây dựng tương tự đã thực hiện.

Trường hợp không có trong Bảng Suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng ban hành hoặc công trình tương tự thì tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường có trách nhiệm lập dự toán xác định giá trị hoặc thuê đơn vị tư vấn có chức năng xác định giá trị của nhà, nhà ở, công trình xây dựng trình Phòng Kinh tế, hạ tầng hoặc Phòng Kinh tế, hạ tầng và Đô thị thẩm định và trình UBND cấp phường, xã phê duyệt đơn giá.

Chi phí thuê tổ chức tư vấn có chức năng thẩm định giá do chủ đầu tư dự án chịu trách nhiệm thanh toán và được tính vào chi phí đầu tư của dự án.

5. Đơn giá 01 m^2 gác lửng (gỗ, bê tông cốt thép, sắt) được xác định như sau:

a) Bằng 40% đơn giá 01 m^2 của kết cấu từng loại nhà tương ứng (gác dùng để ở).

b) Bằng 20% đơn giá 01 m2 của kết cấu từng loại nhà tương ứng (gác dùng để đồ, vật dụng, không dùng để ở).

Phụ lục Ia

ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG NHÀ, NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH ĐỒNG NAI

(Ban hành kèm theo Quyết định số 18./2026/QĐ-UBND)

STT	Nhà từ 05 tầng trở lên	Đơn vị tính	Đơn giá
1.1	*** Kết cấu loại 1:** - Khung cột: Bê tông cốt thép chịu lực - Tường: sơn nước + ốp gạch - Sàn bê tông cốt thép, nền lát gạch đá granite - Mái: Bê tông cốt thép trên lợp ngói, tôn - Trần: Trang trí gỗ cao cấp - Cửa đi: Gỗ cao cấp, nhôm cao cấp - Khu vệ sinh: xí, tiểu, tắm cao cấp; có ít nhất mỗi tầng một khu - Điện: Chiếu sáng trực tiếp, đèn chùm, dây điện đi ngầm + nổi - Nước: Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh	Đồng/m² sàn	9.445.000
1.2	*** Kết cấu loại 2:** - Khung cột: Bê tông cốt thép chịu - Tường: sơn nước - Sàn bê tông cốt thép, nền lát gạch đá granite - Mái: Bê tông cốt thép - Trần: Thạch cao khung nhôm - Cửa đi: Gỗ thường, nhôm kính, sắt kính - Khu vệ sinh: Xí, tiểu, tắm loại cao cấp; có không đủ mỗi tầng một khu - Điện: Chiếu sáng trực tiếp, đèn chùm, dây điện đi ngầm + nổi - Nước: Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh	Đồng/m² sàn	8.501.000
1.3	*** Kết cấu loại 3:** - Khung cột: Thép hình chịu lực. - Tường: sơn nước hoặc quét vôi. - Sàn bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic. - Mái: Ngói. - Trần: Lưới thép tô vữa. - Cửa đi: Nhôm kính. - Khu vệ sinh: Xí, tiểu, tắm loại thường; có ít nhất mỗi tầng một khu. - Điện: Chiếu sáng trực tiếp, đèn chùm, dây điện đi ngầm + nổi. - Nước: Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh.	Đồng/m² sàn	7.556.000

1.4	**<u>* Kết cấu loại 4:</u>** - Khung cột: Thép hình chịu lực - Tường: sơn nước hoặc quét vôi - Sàn bê tông cốt thép, nền lát gạch bông - Mái: Tôn. - Trần: Tôn lạnh - Cửa đi: Sắt kính - Khu vệ sinh: Xí, tiểu, tắm loại thường; có không đủ mỗi tầng một khu - Điện: Chiếu sáng trực tiếp, đèn chùm, dây điện đi ngầm + nổi - Nước: Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh	Đồng/m² sàn	6.612.000
2	**Nhà từ 03 tầng đến 04 tầng.**		
2.1	**<u>* Kết cấu loại 1:</u>** - Khung cột: Bê tông cốt thép chịu lực - Tường: Sơn nước + ốp gạch - Sàn bê tông cốt thép, nền lát gạch đá granite - Mái: Bê tông cốt thép trên lợp ngói, tôn màu - Trần: Trang trí gỗ cao cấp - Cửa đi: Gỗ cao cấp, nhôm cao cấp - Khu vệ sinh: xí, tiểu, tắm cao cấp; có ít nhất mỗi tầng một khu - Điện: Chiếu sáng trực tiếp, dây điện đi ngầm + nổi - Nước: Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh	Đồng/m² sàn	7.760.000
2.2	**<u>* Kết cấu loại 2:</u>** - Khung cột: Bê tông cốt thép chịu lực - Tường: sơn nước - Sàn bê tông cốt thép, nền lát gạch đá granite - Mái bê tông cốt thép; lợp ngói hoặc tôn + đóng trần - Cửa đi: Gỗ thường, nhôm kính, sắt kính - Khu vệ sinh: Xí, tiểu, tắm loại cao cấp; có không đủ mỗi tầng một khu - Điện: Chiếu sáng trực tiếp, dây điện đi ngầm + nổi. - Nước: Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh	Đồng/m² sàn	6.983.000

2.3	**<u>* Kết cấu loại 3:</u>** - Khung cột: Thép hình chịu lực. - Tường: sơn nước + quét vôi. - Sàn bê tông cốt thép, nền lát gạch đá granite. - Mái: Ngói. - Trần: Lưới thép tô vữa. - Cửa đi: Nhôm kính. - Khu vệ sinh: Xí, tiểu, tắm loại thường; có ít nhất mỗi tầng một khu - Điện: Chiếu sáng trực tiếp, dây điện đi ngầm + nổi - Nước: Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh	Đồng/m² sàn	6.208.000
2.4	**<u>* Kết cấu loại 4:</u>** - Khung cột: Thép hình chịu lực - Tường: sơn nước + quét vôi - Sàn bê tông cốt thép, nền lát gạch bông, gạch ceramic - Mái: Tôn - Trần: Tôn lạnh - Cửa đi: Sắt kính - Khu vệ sinh: Xí, tiểu, tắm loại thường; có không đủ mỗi tầng một khu - Điện: Chiếu sáng trực tiếp, dây điện đi ngầm + nổi - Nước: Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh	Đồng/m² sàn	5.432.000
3	**Nhà 01 tầng đến 02 tầng**		
3.1	**<u>* Kết cấu loại 1:</u>** - Khung cột: Bê tông cốt thép chịu lực - Tường: sơn nước + ốp gạch - Sàn: Bê tông cốt thép - Mái: Ngói, tôn có sê nô hoặc ô văng bê tông cốt thép - Trần: Thạch cao - Nền: Lát gạch đá granite - Cửa đi: Cửa gỗ nhóm 4 trở lên - Khu vệ sinh: Xí, tiểu, tắm cao cấp; có ít nhất mỗi tầng một khu - Điện: Chiếu sáng trực tiếp, dây điện đi âm + nổi - Nước: Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh	Đồng/m² sàn	7.107.000

3.2	**<u>* Kết cấu loại 2:</u>** - Khung cột: Bê tông cốt thép chịu lực - Tường: sơn nước - Sàn bê tông cốt thép - Mái: Ngói, tôn - Trần: Tôn lạnh, thạch cao - Nền: Lát gạch ceramic - Cửa đi: Nhôm kính - Khu vệ sinh: Xí, tiểu, tắm loại cao cấp; có không đủ mỗi tầng một khu - Điện: Chiếu sáng trực tiếp, dây điện đi âm + nổi - Nước: Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh	Đồng/m² sàn	6.396.000
3.3	**<u>* Kết cấu loại 3:</u>** - Khung cột: Thép hình chịu lực - Tường: sơn nước hoặc quét vôi - Sàn: Sàn gỗ sườn thép hình - Mái: ngói - Trần: Lưới tô hồ - Nền: Lát gạch bông - Cửa đi: Sắt kính - Khu vệ sinh: Xí, tiểu, tắm loại thường; có ít nhất mỗi tầng một khu - Điện: Chiếu sáng trực tiếp, dây điện đi âm + nổi - Nước: Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh	Đồng/m² sàn	5.685.000
3.4	**<u>* Kết cấu loại 4:</u>** - Khung cột: Thép hình chịu lực - Tường: sơn nước hoặc quét vôi - Sàn: Sàn gỗ sườn thép hình - Mái: Tôn fibro xi măng, tôn màu - Trần: Ván ép - Nền: Lát gạch tàu - Cửa đi: Sắt kính - Khu vệ sinh: Xí, tiểu, tắm loại thường; có không đủ mỗi tầng một khu - Điện: Chiếu sáng trực tiếp, dây điện đi âm + nổi - Nước: Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh	Đồng/m² sàn	4.975.000
4	**Nhà 01 tầng**		

4.1	**<u>* Kết cấu loại 1:</u>** - Cột, tường gạch chịu lực (có cột bê tông cốt thép đỡ sảnh đón, mái hiên) - Tường: sơn nước + ốp gạch - Mái: Ngói, tôn, tôn fibro xi măng có sênô hoặc ô văng bê tông cốt thép - Trần: Tôn lạnh, thạch cao - Nền: Lát gạch ceramic - Cửa đi: Nhôm kính. - Điện: Chiếu sáng trực tiếp, dây điện ngầm + nổi - Nước: Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh nhà riêng biệt	Đồng/m² sàn	4.363.000
4.2	**<u>* Kết cấu loại 2:</u>** - Cột, tường gạch chịu lực (có cột bê tông cốt thép đỡ sảnh đón, mái hiên) - Tường: sơn nước - Mái: Ngói - Trần: Trần nhựa, thạch cao - Nền: Lát gạch bông - Cửa đi: Sắt kính - Điện: Chiếu sáng trực tiếp, dây điện ngầm + nổi - Nước: Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh	Đồng/m² sàn	3.925.000
4.3	**<u>* Kết cấu loại 3:</u>** - Cột gạch chịu lực - Tường: sơn nước hoặc quét vôi - Mái: Tôn - Trần: Trần ván ép, thạch cao, tôn lạnh. - Nền: Lát gạch tàu - Cửa đi: Sắt kính - Điện: Chiếu sáng trực tiếp, dây điện ngầm + nổi - Nước: Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh	Đồng/m² sàn	3.489.000
4.4	**<u>* Kết cấu loại 4:</u>** - Cột gạch chịu lực - Tường: quét vôi - Mái: Tôn fibro xi măng, tôn - Trần: Không trần - Nền: Láng vữa xi măng - Cửa đi: Sắt, gỗ tạp - Điện: Chiếu sáng trực tiếp, dây điện ngầm + nổi - Nước: Hệ thống cấp, thoát nước hoàn chỉnh	Đồng/m² sàn	3.054.000

5	**Nhà bán kiên cố**		
	<u>Kết cấu:</u> - Khung cột: Sắt, gạch - Tường: Gạch xây không tô, tôn, gỗ - Mái: Tôn, Tôn Fibro xi măng - Nền: Lát gạch bông, gạch tàu, láng vữa xi măng	Đồng/m² sàn	1.854.000
6	**Nhà tạm**		
	<u>Kết cấu:</u> Cột kèo gỗ, tre; vách bằng vật liệu dễ cháy; mái tranh tre, nứa, lá	Đồng/m² sàn	576.000

Phụ lục Ib

ĐƠN GIÁ NHÀ BIỆT THỰ

(Ban hành kèm theo Quyết định số 18 /2026/QĐ-UBND)

STT	Loại biệt thự	Đơn giá (đồng/m^2 sàn)
1	Song lập	8.024.000
2	Đơn lập	9.440.000
3	Cao cấp	10.856.000
4	Du lịch	12.272 000

Ghi chú:

Kết cấu chính và chất lượng hoàn thiện 04 loại biệt thự: Nhà có kết cấu khung chịu lực bê tông cốt thép; tường bao xây gạch; sàn bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép hoặc mái ngói (sử dụng các loại vật tư, vật liệu dùng để xây dựng và hoàn thiện, trang thiết bị có chất lượng tốt tại thời điểm xây dựng).

Phụ lục Ic

ĐƠN GIÁ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

(Ban hành kèm theo Quyết định số 18 /2026/QĐ-UBND)

STT	Tên tài sản	ĐVT	Đơn giá (đồng)
1	Giếng nước Φ0,8 - 1m, sâu <10 m	mét	283.000
	- Giếng sâu từ 10m trở lên thì mét thứ 10 trở đi được tính thêm 50% mức giá trên	mét	
	Giếng đào thủ công (đất khó đào, có đá)	mét	382.000
	- Giếng sâu từ 10m trở lên thì mét thứ 10 trở đi được tính thêm 50% mức giá trên	mét	
2	Giếng thả ống ciment (kể cả lắp đặt)		
	- Ống 1 m Φ1,2 m	cái	485.000
	- Ống 1 m Φ1m	cái	432.000
	- Ống 1 m Φ0,8 m	cái	355.000
3	Giếng khoan thủ công Φ60 mm	mét	97.000 - 163.000
	Giếng khoan thủ công Φ90 mm	mét	193.000
	Giếng khoan công nghiệp (có giàn khoan):		
	- Ống nhựa, ống sắt Φ49 mm - Φ60 mm	mét	389.000
	- Ống nhựa, ống sắt Φ90 mm - Φ114 mm	mét	648.000
	- Ống nhựa, ống sắt từ Φ114 mm trở lên	mét	864.000
4	Bể nước xây gạch, tô ciment, có tấm đan nắp đậy, xây nổi	m^3	553.000 - 810.000
5	Hồ chứa (hố phân, hầm cầu...) xây gạch, lát đáy	m^3	259.000 - 576.000
6	- Nền ciment dày 5 cm	m^2	80.000
	- Nền lát gạch tàu	m^2	156.000
	- Nền ciment đá dăm dày 10 cm	m^2	163.000
	- Nền lát gạch ceramic	m^2	202.000
7	Nền lát gạch con sâu, gạch Terrazzo	m^2	288.000
8	Mái che, mái hiên	m^2	259.000 - 720.000

9	Tường rào có móng đá chẻ (hoặc móng gạch), cột gạch (hoặc BTCT), giằng bằng BTCT, tường xây gạch dày 10cm có tô trát	đồng/m^2	532.000
10	Tường rào có móng đá chẻ, cột gạch, khung bao song sắt	đồng/m^2	481.000
11	Tường rào có móng, cột, đà bằng BTCT; tường xây gạch dày 10cm có tô trát	đồng/m^2	581.000
12	Tường rào có móng, cột, đà bằng BTCT; tường xây gạch dày 20cm có tô trát	đồng/m^2	673.000
13	Tường rào xây gạch hoặc xây gạch có khung lưới B40 (có tô, trát)	đồng/m^2	382.000
14	Tường rào xây gạch không tô trát hoặc rào khung lưới B40, trụ các loại có khung	đồng/m^2	221.000
15	Trụ cổng, bờ kè và các loại tài sản khác có kết cấu:		
	- Bằng bê tông không có cốt thép	m^3	2.246.000
	- Bằng bê tông cốt thép	m^3	4.493.000
	- Bằng gạch xây tô, xây đá	m^3	1.798.000
16	Trụ bê tông cắm ranh hàng rào cao 1,2 đến 2,2 m	trụ	58.000
17	Mảng rào dây kẽm gai	mét/sợi	4.000
18	Hàng rào lưới B40	m^2	101.000
19	Di dời cổng sắt (rộng 2-5 mét, cao trên 2 mét)	cánh	173.000
20	Di dời hàng rào khung sắt	mét	26.000
21	Bông sắt hàng rào trên đầu tường	m^2	432.000
22	Cổng sắt kiên cố	m^2	1.008.000
23	Trụ điện bê tông cao 5-7 mét	trụ	1.296.000
24	Trụ điện bằng ống sắt tráng kẽm D90	trụ	864.000
25	Bồn hoa xây gạch	m^3	432.000
26	Hòn non bộ	m^3	1.440.000
27	Đất san nền	m^3	68.000
28	Công đào (ao nuôi trồng thủy sản hoặc làm hầm chứa nước, ao do cải tạo từ lòng suối, từ đầm phá, từ hố bom để thành ao nuôi trồng thủy sản hoặc làm hầm chứa nước tưới)	đồng/m^3	42.000
29	- Chuồng heo, chuồng bò, gà, vịt:		

	- Xây gạch cao 1m, nền bê tông kiên cố, lợp ngói hoặc tole fibro ciment	m^2	961.000
	- Xây cao 1m, bán kiên cố, lợp ngói hoặc tole fibro ciment	m^2	598.000
	- Chuồng heo, bò lợp lá, bán kiên cố	m^2	259.000 - 598.000
	- Chuồng gà, vịt thô sơ	m^2	138.000 - 259.000
	- Khung cây, mái lá, nền đất	m^2	337.000
	- Khung cây, mái tôn, nền đất	m^2	508.000
30	Khung đỡ bồn nước cao dưới 3 mét	cái	1.440.000
31	Khung đỡ bồn nước cao trên 3 mét	cái	2.160.000
32	Ống thoát nước Amiăng:		
	Φ200 ram	mét	53.000
	Φ250 mm	mét	61.000
	Φ300 mm	mét	70.000
33	Ống thoát nước sành:		
	Φ200 mm	mét	26.000
	Φ250 mm	mét	35.000
	Φ300 mm	mét	43.000
34	Ống cống bê tông:	mét	
	Φ1,2m	mét	518.000
	Φ1,0m	mét	432.000
	Φ0,8m	mét	346.000
	Φ0,6m	mét	259.000
	Φ0,5m	mét	191.000
	Φ0,4m	mét	139.000
	Φ0,3m	mét	96.000
35	Di dời bồn nước		
	a) Bồn nhựa		
	- Dưới 1.000 lít	cái	173.000
	- Từ 1.000 lít - 2.000 lít	cái	346.000
	- Trên 2.000 lít	cái	518.000
	b) Bồn inox		

	- Dưới 1.000 lít	cái	259.000
	- Từ 1.000 lít - 2.000 lít	cái	518.000
	- Trên 2.000 lít	cái	778.000
Mức bồi thường, hỗ trợ chi phí di dời, xây dựng mới mồ mả trong trường hợp di dời mồ mả đến vị trí mới trong nghĩa trang theo quy hoạch			
36	Mộ xây ốp đá hoa cương	đồng/mộ	36.700.000
37	Mộ xây ốp gạch ceramic	đồng/mộ	21.200.000
38	Mộ đất	đồng/mộ	12.000.000
39	Mộ đá ong hoặc mộ xây đơn giản	đồng/mộ	20.000.000
40	Miếu thờ dọc đường, bàn thiên	đồng/cái	950.000
Mức bồi thường, hỗ trợ chi phí di dời, xây dựng mới mồ mả trong trường hợp tự thu xếp việc di chuyển mồ mả ngoài khu vực được bố trí trong nghĩa trang theo quy hoạch			
42	Mộ xây ốp đá hoa cương	đồng/mộ	31.700.000
43	Mộ xây ốp gạch ceramic	đồng/mộ	16.200.000
44	Mộ đất	đồng/mộ	8.000.000
45	Mộ đá ong hoặc mộ xây đơn giản	đồng/mộ	15.850.000
46	Miếu thờ dọc đường, bàn thiên	đồng/cái	950.000

Ghi chú:

1. Đơn giá bồi thường đối với đồng hồ nước, điện kế, điện thoại được thực hiện như sau:

a) Đồng hồ điện chính: 1.500.000 đồng/cái.

b) Đồng hồ điện phụ: 750.000 đồng/cái.

c) Đồng hồ nước chính: 3.600.000 đồng/cái.

d) Đồng hồ nước phụ: 1.150.000 đồng/cái.

đ) Điện thoại bàn hữu tuyến thuê bao: 320.000 đồng/cái.

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có hóa đơn, chứng từ chứng minh đã chi trả chi phí lắp đặt đồng hồ nước, điện kế, điện thoại với mức chi phí cao hơn so với mức bồi thường quy định tại các điểm a, b, c, d, e thì được bồi thường bằng mức chi phí đã chi trả thực tế trên cơ sở hóa đơn, chứng từ cung cấp.

- Việc bồi thường chi phí lắp đặt truyền hình cáp, internet, cáp quang, các dịch vụ viễn thông được thực hiện theo giá trị được ghi trên hợp đồng lắp đặt thực tế.

- Đối với hộ gia đình, cá nhân đóng góp để đầu tư, trang bị bình hạ thế, đường điện mà có hồ sơ, tài liệu chứng minh thì được bồi thường chi phí di chuyển tài sản theo mức đóng góp thực tế trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân không còn được thụ hưởng kết quả đóng góp này do phải di chuyển đến nơi ở mới.

2. Bồi thường đối với công trình xây dựng mang tính chất đặc biệt, đặc thù

Việc bồi thường đối với công trình xây dựng mang tính chất đặc biệt, đặc thù được thực hiện như sau:

+ Đối với các công trình xây dựng như: trụ cổng, móng đá chẻ kết cấu bê tông, xây gạch hoặc đá và các loại tài sản khác thuộc dạng hình khối thì đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ được quy đổi ra mét khối bằng bê tông hoặc bằng gạch xây để tính toán mức bồi thường tài sản theo từng trường hợp cụ thể.

+ Đối với công trình xây dựng là các hạng mục hạ tầng kỹ thuật như hệ thống điện, hệ thống điện chiếu sáng, hệ thống máy móc thiết bị hoặc các tài sản khác có tính chất đặc biệt, chuyên dùng không thể di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường cho từng trường hợp cụ thể.

+ Đối với các công trình xây dựng phục vụ sản xuất kinh doanh được tạo lập hợp pháp, trong quá trình thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng có thể di dời được thì chỉ bồi thường phần móng của nhà xưởng hoặc chân đế của máy móc hoặc phần móng, chân đế của công trình xây dựng khác đã xây dựng trên đất (nếu có); bồi thường chi phí di dời tài sản theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh đối với phần tài sản có thể di dời được; không bồi thường toàn bộ giá trị tài sản.

+ Đối với nhà, nhà ở, công trình xây dựng (sau đây gọi chung là công trình xây dựng) mà khi tháo dỡ phần công trình xây dựng thuộc phạm vi thu hồi đất làm ảnh hưởng đến cấu trúc của phần còn lại thì tùy theo từng trường hợp cụ thể để xác định bồi thường, hỗ trợ phần bị ảnh hưởng. Diện tích phần bị ảnh hưởng là diện tích tính từ vạch giải tỏa (phần công trình xây dựng phạm vi thu hồi đất) đến mép trụ đỡ gần nhất (nếu phần còn lại có thể tự chống đỡ để tồn tại và có thể sử dụng an toàn theo quy định pháp luật về xây dựng); hoặc phần công trình xây dựng còn lại không thể tự chống đỡ để tồn tại và không thể sử dụng an toàn theo quy định pháp luật về xây dựng; hoặc sau khi thu hồi đất mà phần còn lại vì các lý do khác mà không thể sử dụng an toàn theo quy định pháp luật về xây dựng.

3. Đơn giá các loại ống nước, dây điện áp dụng theo đơn giá Thông báo giá vật liệu xây dựng của Sở Xây dựng ban hành tại thời điểm áp giá bồi thường, hỗ trợ.

Phụ lục Id

HƯỚNG DẪN XÁC ĐỊNH TỶ LỆ CÒN LẠI CỦA CÁC KẾT CẤU CHÍNH

(Ban hành kèm theo Quyết định số 18./2026/QĐ-UBND)

STT	Kết cấu	Tỷ lệ còn lại					
		> 80%	70% - 80%	60%-70%	50%-60%	40%-50%	<40%
	1	2	3	4	5	6	7
1	Kết cấu bằng bê tông cốt thép (khung cột, dầm, sàn, tấm bê tông)	Lớp trát bảo vệ bị bong tróc, bê tông băng đầu bị nứt	Bê tông nứt cốt thép bắt đầu rỉ	Bê tông có nhiều vết nứt, cốt thép có chỗ bị cong vênh	Kết cấu bắt đầu cong vênh	Bê tông nứt rạn nhiều chỗ, cốt thép bị đứt nhiều chỗ	Kết cấu mất khả năng chống đỡ, cần sửa chữa hoặc phá bỏ
2	Kết cấu bằng gạch (móng cột tường)	Lớp trát bảo vệ bắt đầu bong tróc có vết nứt nhỏ	Vết nứt rộng sâu tới gạch	Lớp trát bảo vệ bong tróc nhiều, nhiều chỗ có vết nứt rộng	Nhiều chỗ gạch bắt đầu mục, kết cấu bị thấm nước	Các vết nứt thông suốt bề mặt có chỗ bị công vênh, đỗ	Hầu hết kết cấu bị rạn, nứt nhiều chỗ bị đỗ hay hỏng hoàn toàn
3	Kết cấu bằng gỗ hoặc sắt (kết cấu đỡ mái)	Bắt đầu bị mối mọt hoặc bị rỉ	Bị mối mọt hoặc rỉ nhiều chỗ	Bị mục hoặc rỉ ăn sâu nhiều chỗ, kết cấu bắt đầu bị cong vênh	Kết cấu bị cong vênh nhiều, có chỗ bắt đầu bị nứt	Kết cấu bị cong vênh nhiều, nhiều chỗ đứt rời	Nhiều chỗ đứt rời, mất khả năng chống đỡ cần sửa chữa hoặc phá bỏ
4	Mái bằng ngói, tôn Fibro xi măng	Chất liệu lợp mái bị hư hỏng nhà bị dột, tiêu chuẩn đánh giá dựa trên mức độ hư hỏng nặng hay nhẹ và diện tích hư hỏng của mái					
		< 20%	20%-30%	30% -40%	40% - 50%	50% -60%	>60%
		Diện tích mái bị hư hỏng	Diện tích mái bị hư hỏng	Diện tích mái bị hư hỏng	Diện tích mái bị hư hỏng	Diện tích mái bị hư hỏng	Diện tích mái bị hư hỏng

Phụ lục II

ĐƠN GIÁ BỒI THƯỜNG THIỆT HẠI THỰC TẾ VỀ NHÀ, NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG KHU VỰC 2 TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH ĐỒNG NAI

(Ban hành kèm theo Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND)

STT	TÊN PHỤ LỤC
Phụ lục IIa	Đơn giá nhà, nhà ở
Phụ lục IIb	Đơn giá công trình xây dựng
Phụ lục IIc	Hướng dẫn xác định đơn giá

Ghi chú:

1. Khu vực 2 bao gồm các phường, xã:

- Các phường: Bình Phước, Đồng Xoài, Phước Bình, Phước Long, An Lộc, Bình Long, Minh Hưng, Chơn Thành.

- Các xã: Nha Bích, Thuận Lợi, Đồng Tâm, Tân Lợi, Đồng Phú, Phước Sơn, Nghĩa Trung, Bù Đăng, Thọ Sơn, Đăk Nhau, Bom Bo, Tân Tiến, Thiện Hưng, Hưng Phước, Bù Gia Mập, Đắk Ơ, Phú Nghĩa, Đa Kia, Lộc Thành, Lộc Ninh, Lộc Hưng, Lộc Tấn, Lộc Thạnh, Lộc Quang, Tân Quan, Tân Hưng, Tân Khai, Minh Đức, Bình Tân, Long Hà, Phú Riềng, Phú Trung.

Phụ lục IIa

ĐƠN GIÁ NHÀ, NHÀ Ở

(Ban hành kèm theo Quyết định số 18 /2026/QĐ-UBND)

Loại	Quy mô, kết cấu công trình	Đơn giá bồi thường (đồng/m^2 sàn xây dựng)
1	2	3
A. Nhà, nhà ở		
1	Nhà 6 đến 8 tầng	7.052.000
	Kết cấu: Móng, khung chịu lực bằng BTCT; mái bằng bê tông cốt thép (BTCT) hoặc mái bằng BTCT trên lợp tôn; tường bao xây gạch dày 20cm.	
	Vật liệu hoàn thiện: Tường xây gạch, sơn nước có bả mastic; nền lát gạch ceramic; có đóng trần; cửa kính khung sắt hoặc kính khung nhôm.	
2	Nhà 4 đến 5 tầng	6.389.000
	Kết cấu: Móng, khung chịu lực bằng BTCT; mái bằng BTCT hoặc mái bằng BTCT trên lợp tôn; tường bao xây gạch dày 20cm.	
	Vật liệu hoàn thiện: Tường xây gạch, sơn nước có bả mastic; nền lát gạch ceramic; có đóng trần; cửa kính khung sắt hoặc kính khung nhôm.	
3	Nhà 2 đến 3 tầng	5.851.000
	Kết cấu: Móng, khung chịu lực bằng BTCT; mái bằng BTCT hoặc mái bằng BTCT trên lợp tôn; tường bao xây gạch dày 20cm.	
	Vật liệu hoàn thiện: Tường xây gạch, sơn nước có bả mastic; nền lát gạch ceramic; có đóng trần; cửa kính khung sắt hoặc kính khung nhôm.	
4	Nhà 01 tầng, chiều cao từ 3m đến 4m (không tính chiều cao tường thu hồi).	4.979.000
	Kết cấu: Móng, khung chịu lực bằng BTCT; mái lợp tôn; xà gồ bằng gỗ hoặc bằng thép; tường bao xây gạch dày 20cm.	

	Vật liệu hoàn thiện: Tường xây gạch, sơn nước có bả mastic; nền lát gạch hoa xi măng hoặc gạch ceramic; có đóng trần; cửa kính khung sắt hoặc kính khung nhôm.	
5	Nhà 01 tầng, chiều cao từ 3m đến 4m (không tính chiều cao tường thu hồi).	3.696.000
	Kết cấu: Móng xây bằng đá hoặc bằng gạch, giằng móng, giằng tường bằng BTCT; mái lợp tôn; xà gồ bằng gỗ hoặc bằng thép; tường bao xây gạch dày 20cm.	
	Vật liệu hoàn thiện: Tường xây gạch, sơn nước có bả mastic, nền lát gạch hoa xi măng hoặc gạch ceramic; có đóng trần; cửa kính khung sắt hoặc cửa khung sắt bịt tôn; hoặc cửa kính khung nhôm.	
6	Nhà 01 tầng, chiều cao từ 3m đến 4m (không tính chiều cao tường thu hồi).	3.303.000
	Kết cấu: Móng xây bằng đá hoặc bằng gạch, giằng móng, giằng tường bằng BTCT; mái lợp tôn; xà gồ bằng gỗ hoặc bằng thép; tường bao xây gạch dày 10cm.	
	Vật liệu hoàn thiện: Tường xây gạch, sơn nước có bả mastic, nền lát gạch hoa xi măng hoặc gạch ceramic; có đóng trần; cửa kính khung sắt hoặc cửa khung sắt bịt tôn; hoặc cửa kính khung nhôm	
7	Nhà 01 tầng, chiều cao từ 3m đến 4m (không tính chiều cao tường thu hồi).	3.020.000
	Kết cấu: Móng xây bằng đá hoặc bằng gạch, giằng móng, giằng tường bằng BTCT; mái lợp tôn; xà gồ bằng gỗ hoặc bằng thép; tường bao xây gạch dày 20cm.	
	Vật liệu hoàn thiện: Tường xây gạch, quét vôi, nền láng xi măng hoặc lát gạch tàu; không đóng trần; cửa kính khung sắt hoặc cửa khung sắt bịt tôn; hoặc cửa kính khung nhôm.	
8	Nhà 01 tầng, chiều cao từ 3m đến 4m (không tính chiều cao tường thu hồi).	2.653.000

	Kết cấu: Móng xây bằng đá hoặc bằng gạch, giằng móng, giằng tường bằng BTCT; mái lợp tôn; xà gồ bằng gỗ hoặc bằng thép; tường bao xây gạch dày 10cm.	
	Vật liệu hoàn thiện: Tường xây gạch, quét vôi, nền láng xi măng hoặc lát gạch tàu; không đóng trần; cửa kính khung sắt hoặc cửa khung sắt bịt tôn; hoặc cửa kính khung nhôm	
9	Nhà kiểu mái thái (nhiều mái); biệt thự mini	
	Kết cấu: Móng cột BTCT, xây bao móng bằng đá hoặc bằng gạch, đà kiềng, dầm, cột bằng BTCT; mái lợp ngói; xà gồ bằng gỗ hoặc bằng thép; tường bao xây gạch dày 20cm.	6.007.000
	Vật liệu hoàn thiện: Tường xây gạch, bả matit, sơn nước, nền bê tông lót lát gạch bóng kiếng hoặc loại tương đương; trần thạch cao chống ẩm hoặc gỗ; cửa kính khung cường lực hoặc cửa gỗ.	
Nhà bán kiên cố	Kết cấu: Cột gỗ vuông hoặc tròn hoặc xây gạch; vách ván gỗ nhóm 1 - 4 hoặc xây gạch; mái tôn; nền láng xi măng hoặc lát gạch tàu hoặc lót ván xẻ	1.660.000
Nhà tạm 1	Kết cấu: Cột kèo gỗ (xẻ hoặc tròn) hoặc cột bê tông; vách tôn hoặc ván tạp; mái tôn; nền láng xi măng hoặc lát gạch tàu.	897.000
Nhà tạm 2	Kết cấu: Cột kèo gỗ, tre, vách bằng vật liệu dễ cháy; mái tranh tre, nứa, lá; nền láng xi măng hoặc lát gạch tàu. Hoặc loại nhà có kết cấu như nhà tạm loại 01 nhưng không có vách hoặc vách lửng	620.000
Nhà tạm 3	Kết cấu: Cột kèo gỗ, tre; mái tranh tre, nứa, lá; nền sạch tàu hoặc xi măng; không có vách hoặc vách lửng bằng vật liệu dễ cháy	487.000
Nhà nuôi yến kết hợp ở	Phần diện tích để ở được áp giá theo đơn giá nhà ở. Phần diện tích nuôi yến được áp giá bồi thường theo đơn giá nhà nuôi yến	
Nhà nuôi yến	Kết cấu khung chịu lực BTCT, xây gạch.	3.073.000

B. Nhà xưởng		
1	Nhà xưởng 01 tầng, nhịp kết cấu < 12m	1.588.000
	Kết cấu: Kết cấu móng, đà kiềng bằng BTCT, cột bằng BTCT hoặc bằng thép; vì kèo bằng thép hoặc dầm thép; xà gồ bằng thép	
	Vật liệu hoàn thiện: Mái lợp tôn, khung vách bằng tôn, khung lưới B40 hoặc xây lửng kết hợp vách tôn, nền bê tông < 100mm	
2	Nhà xưởng 01 tầng, nhịp kết cấu từ 12m đến 15m	1.844.000
	Kết cấu: Kết cấu móng, đà kiềng bằng BTCT, cột bằng BTCT hoặc bằng thép; vì kèo bằng thép hoặc dầm thép; xà gồ bằng thép	
	Vật liệu hoàn thiện: Mái lợp tôn; vách tôn hoặc xây lửng kết hợp vách tôn; cửa sắt cuốn; nền bê tông < 100mm	
3	Nhà xưởng 01 tầng, nhịp kết cấu từ 15m đến 18m	2.049.000
	Kết cấu: Kết cấu móng, đà kiềng bằng BTCT; khung, cột, kèo, xà gồ bằng thép	
	Vật liệu hoàn thiện: Mái lợp tôn; vách tôn hoặc xây lửng kết hợp vách tôn; cửa sắt cuốn; nền bê tông ≥ 100mm	
4	Nhà xưởng 01 tầng, nhịp kết cấu từ 18m đến 24m	2.408.000
	Kết cấu: Kết cấu móng, đà kiềng bằng BTCT; khung, cột, kèo, xà gồ bằng thép	
	Vật liệu hoàn thiện: Mái lợp tôn; vách tôn hoặc xây lửng kết hợp vách tôn; cửa sắt cuốn; nền bê tông ≥ 100mm	
5	Nhà xưởng 01 tầng, nhịp kết cấu > 24m	2.817.000
	Kết cấu: Kết cấu móng, đà kiềng bằng BTCT; khung, cột, kèo, xà gồ bằng thép	
	Vật liệu hoàn thiện: Mái lợp tôn; vách tôn hoặc xây lửng kết hợp vách tôn; cửa sắt cuốn; nền bê tông ≥ 100mm	

Phụ lục IIb

ĐƠN GIÁ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

(Ban hành kèm theo Quyết định số 18 /2026/QĐ-UBND)

STT	Danh mục	Đơn vị tính	Đơn giá
1	Ao đào, bờ đất	đồng/m^3	30.000
2	Bậc tam cấp láng xi măng hoặc lát gạch tàu	đồng/m^2	409.000
3	Bậc tam cấp lát đá granite	đồng/m^2	1.342.000
4	Bậc tam cấp lát gạch ceramic	đồng/m^2	766.000
5	Bàn thiên gỗ	đồng/cái	300.000
6	Bàn thiên xây	đồng/cái	513.000
7	Bể chứa xây gạch, có tô trát	đồng/m^3 xây	1.752.000
8	Bê tông đá 1x2 không tô trát	đồng/m^3	3.657.000
9	Bờ kè, móng đá chẻ	đồng/m^3	2.373.000
10	Bờ kè, móng đá hộc	đồng/m^3	1.540.000
11	Chuồng trại tạm: nền đất, cột các loại, mái tranh tre, vách tạm hoặc không vách	đồng/m^2	257.000
12	Chuồng trại tạm: nền láng xi măng hoặc lát gạch tàu, cột các loại, mái tranh tre, vách tạm	dông/m^2	393.000
13	Chuồng trại xây, tường gạch, mái tôn hoặc ngói, có lót nền	đồng/m^2	719.000
14	Điện kế do người dân tự lắp đặt (kéo phụ để tính phòng trọ,...)	đồng/cái	300.000
15	Đồng hồ nước do người dân tự lắp đặt (kéo phụ để tính phòng trọ,...)	đồng/cái	300.000
16	Đường bê tông, nhựa do các hộ dân tự đầu tư	đồng/m^2	352.000
17	Gạch xây không tô trát	đồng/m^3	1.337.000
18	Giàn cây leo (bầu, bí, dưa, mướp) sử dụng các loại vật liệu khác nhau	đồng/m^2	36.000
19	Giếng đào sâu < 5m	đồng/m sâu	631.000
20	Giếng đào sâu trên 10m	đồng/m sâu	947.000
21	Giếng đào sâu từ 5 đến 10m	đồng/m sâu	789.000
22	Giếng khoan công nghiệp đường kính 114mm trở lên (chiều sâu tăng thêm trên 60m)	đồng/m sâu	687.000

23	Giếng khoan công nghiệp đường kính 114mm trở lên (tính tối đa 60m)	đồng/m sâu	631.000
24	Giếng khoan dân dụng đường kính 60mm trở xuống	đồng/ cái	7.375.000
25	Giếng vuông có chiều dài, chiều rộng > 2m	đồng/m^3	631.000
26	Hầm chứa nhà vệ sinh đào đất	đồng/m^3	769.000
27	Hầm tự hoại có bê tông lót móng, móng bê tông, thành xây gạch, có nắp đan BTCT	đồng/m^3	1.692.000
28	Hồ cá kiểng xây; hòn non bộ (hòn non bộ tính di dời) đền bù phần hồ chứa	đồng/m^2	1.409.000
29	Kệ bếp gỗ, nhôm kính, bê tông	đồng/m	2.254.000
30	Lam ri gỗ chân tường cao khoảng 70cm	đồng/m^2	718.000
31	Mái cổng bằng BTCT, trên lợp ngói	đồng/m^2	2.049.000
32	Mái cổng lợp ngói	đồng/m^2	839.000
33	Mộ đất	đồng/cái	14.341.000
34	Mộ mới chôn từ 3 năm trở xuống hỗ trợ thêm	đồng/cái	10.243.000
35	Mộ xây đá ong	đồng/cái	20.486.000
36	Mộ xây kiên cố (xây gạch có tô trát)	đồng/cái	23.559.000
37	Mộ xây kiên cố có ốp đá granite (ốp toàn bộ phần nổi)	đồng/cái	31.754.000
38	Mộ xây kiên cố có ốp gạch men	đồng/cái	28.681.000
39	Nhà tắm riêng biệt tường gạch, không mái, có lót nền. (Bao gồm những nhà tắm không có trong mục 5 và mục 6)	đồng/m^2	782.000
40	Nhà tắm riêng biệt: Móng xây đá chẻ hoặc gạch thẻ; cột, tường xây gạch ống có tô trát, ốp gạch ceramic; mái lợp tôn (hoặc mái fibrô ximăng); nền lát gạch ceramic; cửa nhôm kính (nếu không lát gạch ceramic giảm 110.000 đồng/m^2 xây dựng; trường hợp mái ngói tính thêm 110.000 đồng/m^2; trường hợp mái BTCT thì tính thêm 275.000 đồng/m^2)	đồng/m^2	3.284.000
41	Nhà tắm riêng biệt: Móng xây đá chẻ hoặc gạch thẻ; cột, tường xây gạch ống không tô trát; mái lợp tôn (hoặc mái fibrô ximăng); nền láng xi măng hoặc lát gạch tàu (trường hợp mái ngói tính thêm 110.000 đồng/m^2; trường hợp mái BTCT thì tính thêm 275.000 đồng/m^2)	đồng/m^2	2.023.000
42	Nhà tắm: Tranh, tre, gỗ có lót nền	đồng/m^2	318.000
43	Nhà vệ sinh riêng biệt tường gạch, không mái, có lót nền (chưa tính hầm tự hoại, chứa)	đồng/m^2	1.447.000

44	Nhà vệ sinh riêng biệt: Móng xây đá chẻ hoặc gạch thẻ; cột, tường xây gạch có tô, trát, ốp gạch ceramic; mái tôn (hoặc mái fibrô ximăng); nền lát gạch ceramic; cửa nhôm kính; không tính hầm tự hoại (nếu không lát gạch ceramic giảm 110.000 đồng/m^2 xây dựng; trường hợp mái ngói tính thêm 110.000 đồng/m^2)	đồng/m^2	4.280.000
45	Nhà vệ sinh riêng biệt: Móng xây đá chẻ hoặc gạch thẻ; cột, tường xây gạch không tô; mái tôn (hoặc mái fibrô ximăng); nền láng xi măng hoặc lát gạch tàu; cửa nhôm kính; không tính hầm tự hoại (trường hợp mái ngói tính thêm 110.000 đồng/m^2)	đồng/m^2	2.660.000
46	Nhà vệ sinh tạm tranh, tre, gỗ có lót nền, chưa tính hầm chứa	đồng/m^2	318.000
47	Ống bi bê tông đường kính < 1m	đồng/m dài	287.000
48	Ống bi bê tông đường kính ≥ 1m	đồng/m dài	379.000
49	Ốp đá granite	đồng/m^2	814.000
50	Ốp gạch ceramic	đồng/m^2	371.000
51	Ốp gạch men	đồng/m^2	299.000
52	Phào chỉ đơn	đồng/m	78.000
53	Phun sơn giả đá cột, tường nhà	đồng/m^2	123.000
54	Rào kẽm gai, trụ các loại	đồng/m^2	67.000
55	Rào lưới B40, trụ các loại	đồng/m^2	77.000
56	Sân bê tông, sân đá Bazan, sân gạch Block	đồng/m^2	234.000
57	Sân bê tông nhựa các loại	đồng/m^2	308.000
58	Sân bóng đá cỏ nhân tạo	đồng/m^2	410.000
59	Sân đá kẹp đất, đá cấp phối, đất sỏi đỏ	đồng/m^2	79.000
60	Sân gạch, xi măng, gạch tàu	đồng/m^2	202.000
61	Trần gỗ trong nhà	đồng/m^2	615.000
62	Trần thạch cao hoặc nhựa	đồng/m^2	154.000
63	Trần tôn	đồng/m^2	170.000
64	Tranh ghép đá, tranh đắp tường	đồng/m^2	1.025.000
65	Tranh vẽ sơn dầu trên tường	đồng/m^2	513.000
66	Trát vữa	đồng/m^2	98.000
67	Trát vữa, matis, sơn nước	đồng/m^2	168.000
68	Trát vữa, quét vôi	đồng/m^2	111.000

69	Trát vữa, sơn nước	đồng/m^2	146.000
70	Trụ giếng bằng gỗ	đồng/giếng	277.000
71	Trụ giếng bê tông cốt thép	đồng/giếng	420.000
72	Tường rào có móng đá chẻ (hoặc móng gạch), cột gạch (hoặc BTCT), giằng bằng BTCT, tường xây gạch dày 10cm có tô trát	đồng/m^2	532.000
73	Tường rào có móng đá chẻ, cột gạch, khung bao song sắt	đồng/m^2	481.000
74	Tường rào có móng, cột, đà bằng BTCT; tường xây gạch dày 10cm có tô trát	đồng/m^2	581.000
75	Tường rào có móng, cột, đà bằng BTCT; tường xây gạch dày 20cm có tô trát	đồng/m^2	673.000
76	Tường rào xây gạch hoặc xây gạch có khung lưới B40 (có tô, trát)	đồng/m^2	382.000
77	Tường rào xây gạch không tô trát hoặc rào khung lưới B40, trụ các loại có khung	đồng/m^2	221.000
78	Vách kính khung nhôm các loại	đồng/m^2	522.000
79	Xây gạch lòng giếng, thành giếng	đồng/m chiều cao	492.000

Phụ lục IIc

HƯỚNG DẪN XÁC ĐỊNH ĐƠN GIÁ

(Ban hành kèm theo Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND)

I. Đối với bảng giá nhà

1. Đơn giá đã bao gồm thuế giá trị gia tăng.

2. Đơn giá chưa bao gồm hầm tự hoại.

3. Đơn giá gác lửng (sàn BTCT, vật liệu hoàn thiện theo cấp nhà tương ứng) được tính bằng 40% đơn giá của nhà ở tương ứng; đơn giá gác gỗ: 750.000 đồng/m².

4. Nhà loại 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 có mái hiên bằng BTCT thì đơn giá mái hiên được tính thêm 275.000 đồng/m².

5. Nhà loại 4, 5, 6, 7, 8 nếu thay lợp tôn bằng lợp ngói được tính thêm 5% giá trị công trình; nhà loại 4, 5, 6, 7, 8 mà thay lợp tôn bằng mái BTCT được tính thêm 10% giá trị công trình; nhà loại 9 nếu mái bằng BTCT và dán ngói lên trên được tính thêm 5% giá trị công trình.

6. Nhà loại 7, 8 nếu có đóng trần thì tính thêm 6% giá trị công trình.

7. Nhà loại 4, 5, 6 nếu không đóng trần thì giảm 4% giá trị công trình.

8. Nhà cùng loại nếu thay các loại nền khác bằng đá granite hoặc đá thạch anh thì được tính thêm 8% giá trị công trình; nhà cùng loại nếu nền láng xi măng hoặc lát gạch tàu thay bằng lát gạch ceramic thì được tính thêm 110.000 đồng/m² gạch.

9. Nhà loại 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 nếu chưa lát nền thì giảm 210.000 đồng/m² sàn xây dựng; nhà bán kiên cố, nhà tạm nếu chưa lát nền thì giảm 90.000 đồng/m² sàn xây dựng.

10. Nhà cùng loại nếu tường quét vôi thay bằng sơn nước có bả mastic thì tính thêm 55.000 đồng/m² sàn xây dựng; Nếu tường sơn nước có bả mastic thay bằng quét vôi giảm 55.000 đồng/m² sàn xây dựng; Nhà cùng loại nếu tường quét vôi thay bằng không quét vôi giảm 110.000 đồng/m² sàn xây dựng; Nếu tường sơn nước có bả mastic thay bằng không sơn nước giảm 165.000 đồng/m² sản xây dựng. ốp.

11. Nhà cùng loại nếu tường ốp gạch men thì tính thêm 110.000 đồng/m² gạch.

12. Nhà cùng loại nếu xây tường không tô thì giảm 110.000 đồng/m² sản xây dựng.

13. Nhà cùng loại nếu có một phần tường xây dày 20cm thì tính thêm 110.000 đồng/m² tường hoàn thiện hoặc tính thêm 55.000 đồng/m² nếu tường không tô (chỉ tính đối với phần tường xây dày 20cm).

14. Biệt thự được tính như nhà ở kiểu mái Thái hoặc được áp giá theo giá nhà ở đơn lẻ phù hợp và được tính thêm giá trị đầu tư xây dựng sân vườn.

15. Nhà ở mượn vách (nhưng có móng, cột, đà kiềng riêng) của nhà khác thì giảm 5% tổng giá trị nếu mượn 1 bên vách; giảm 10% tổng giá trị nếu mượn 2 bên vách.

16. Đơn giá hỗ trợ di dời nhà tiền chế khung thép, vì kèo thép, mái tôn (hoặc mái bạt), vách tôn hoặc lưới B40: 330.000 đồng/m².

17. Nhà loại 4 đến loại 8 có chiều cao từ 2,7m đến dưới 3m thì đơn giá như nhà ở cùng loại và giảm trừ 2% đơn giá. Đối với nhà có chiều cao dưới 2,7m thì đơn giá như nhà ở cùng loại và giảm trừ 4% đơn giá. Đối với nhà có chiều cao từ 4m trở lên thì đơn giá như nhà ở cùng loại và tăng 2% đơn giá cho mỗi 30cm chiều cao tường tăng thêm trên 4m.

18. Nhà ở loại 6, 7, 8 thiếu giằng móng hoặc giằng tường thì đơn giá như nhà ở cùng loại đồng thời giảm trừ 2% đơn giá nếu thiếu giằng tường; giảm trừ 3% nếu thiếu giằng móng.

19. Công trình có kết cấu tương đương nhà loại 8 (kết cấu công trình: Móng xây gạch hoặc xây đá chẻ, cột xây, tường xây tô hoặc không tô, mái tôn, nền lát gạch tàu hoặc nền xi măng, chiều cao từ 2,5m đến 3,0m hoặc trên 3,0m). Đơn giá tính như nhà ở loại 8 đồng thời giảm 5% đơn giá do không có giằng tường, giằng móng và giảm trừ các tiêu chí bị thiếu khác (nếu có).

20. Các công trình xây dựng có dạng như nhà ở nhưng không có mái do phần mái đã bị sập một phần hoặc sập toàn bộ. Kết cấu công trình: Móng xây gạch hoặc xây đá chẻ, cột xây, tường xây tô hoặc không tô, nền lát gạch tàu hoặc nền xi măng hoặc nền đất, chiều cao tường xây từ 2,5m đến trên 3m. Đơn giá như nhà loại 8 đồng thời giảm trừ 26% đơn giá do không có mái và giảm trừ các tiêu chí bị thiếu khác (nếu có).

21. Nhà từ loại 1 đến loại 6 mà tường xây tô sơn nước nhưng không bả mastic thì đơn giá như nhà ở cùng loại và giảm trừ 3% đơn giá.

II. Đối với bảng giá nhà xưởng

1. Đơn giá đã bao gồm thuế giá trị gia tăng.

2. Đơn giá chưa bao gồm hệ thống chống sét và thiết bị PCCC.

3. Nhà cùng loại mà thay nền bê tông bằng nền láng xi măng thì giảm 6% trên giá trị công trình.

4. Nhà cùng loại mà thay cửa sắt cuốn bằng cửa khung sắt bịt tôn thì giảm 6,5% trên giá trị công trình.

5. Nhà cùng loại mà thay nền bê tông ≤100mm bằng nền bê tông lưới thép ≤ 100mm thì tăng thêm 1,5% trên giá trị công trình.

6. Nhà cùng loại mà thay nền bê tông > 100mm bằng nền bê tông lưới thép > 100mm thì tăng thêm 2,5% trên tổng giá trị công trình.

7. Đối với nhà cùng loại được xây dựng 02 tầng hoặc một phần được xây dựng 02 tầng thì mỗi mét vuông diện tích của tầng 2 được tính bằng 35% đơn giá trên mỗi mét vuông của nhà tương ứng.

III. Về đơn giá vật kiến trúc, công trình phụ, công trình sản xuất

1. Trường hợp nhà tắm, nhà vệ sinh chưa lót nền xi măng, gạch tàu thì giảm trừ 110.000 đồng/m².

2. Đơn giá các loại ống nước, dây điện áp dụng theo đơn giá Thông báo giá vật liệu xây dựng của Sở Xây dựng ban hành tại thời điểm áp giá bồi thường, hỗ trợ.

IV. Nội dung khác

1. Đối với trường hợp nhà, nhà ở, công trình xây dựng không có trong Bảng đơn giá xây dựng nhà, nhà ở, công trình xây dựng do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành kèm theo Quyết định này, thì áp dụng Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình do Bộ Xây dựng công bố, không bao gồm chi phí thiết bị; Hoặc áp dụng đơn giá nhà, nhà ở, công trình xây dựng tương tự đã thực hiện.

Trường hợp không có trong Bảng Suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng ban hành hoặc công trình tương tự thì tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường có trách nhiệm lập dự toán xác định giá trị hoặc thuê đơn vị tư vấn có chức năng xác định giá trị của nhà, nhà ở, công trình xây dựng trình Phòng Kinh tế, hạ tầng hoặc Phòng Kinh tế, hạ tầng và Đô thị thẩm định và trình UBND cấp phường, xã phê duyệt đơn giá. Chi phí thuê tổ chức tư vấn có chức năng thẩm định giá do chủ đầu tư dự án chịu trách nhiệm thanh toán và được tính vào chi phí đầu tư của dự án.

2. Bồi thường đối với công trình xây dựng mang tính chất đặc biệt, đặc thù.

Việc bồi thường đối với công trình xây dựng mang tính chất đặc biệt, đặc thù được thực hiện như sau:

+ Đối với các công trình xây dựng như: trụ cổng, móng đá chẻ kết cấu bê tông, xây gạch hoặc đá và các loại tài sản khác thuộc dạng hình khối thì đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ được quy đổi ra mét khối bằng bê tông hoặc bằng gạch xây để tính toán mức bồi thường tài sản theo từng trường hợp cụ thể.

+ Đối với công trình xây dựng là các hạng mục hạ tầng kỹ thuật như hệ thống điện, hệ thống điện chiếu sáng, hệ thống máy móc thiết bị hoặc các tài sản khác có tính chất đặc biệt, chuyên dùng không thể di chuyển khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường cho từng trường hợp cụ thể.

+ Đối với các công trình xây dựng phục vụ sản xuất kinh doanh được tạo lập hợp pháp, trong quá trình thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng có thể di dời được thì chỉ bồi thường phần móng của nhà xưởng hoặc chân đế của máy móc hoặc phần móng, chân đế của công trình xây dựng khác đã xây dựng trên đất (nếu có); bồi thường chi phí di dời tài sản theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh đối với phần tài sản có thể di dời được; không bồi thường toàn bộ giá trị tài sản.

+ Đối với nhà, nhà ở, công trình xây dựng (sau đây gọi chung là công trình xây dựng) mà khi tháo dỡ phần công trình xây dựng thuộc phạm vi thu hồi đất làm ảnh hưởng đến cấu trúc của phần còn lại thì tùy theo từng trường hợp cụ thể để xác định bồi thường, hỗ trợ phần bị ảnh hưởng. Diện tích phần bị ảnh hưởng là diện tích tính từ vạch giải tỏa (phần công trình xây dựng phạm vi thu hồi đất) đến mép trụ đỡ gần nhất (nếu phần còn lại có thể tự chống đỡ để tồn tại và có thể sử dụng an toàn theo quy định pháp luật về xây dựng); hoặc phần công trình xây dựng còn lại không thể tự chống đỡ để tồn tại và không thể sử dụng an toàn theo quy định pháp luật về xây dựng; hoặc sau khi thu hồi đất mà phần còn lại vì các lý do khác mà không thể sử dụng an toàn theo quy định pháp luật về xây dựng.