

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Ban hành đơn giá xây dựng mới về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất để làm căn cứ tính bồi thường thiệt hại cho các đối tượng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

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 và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại các văn bản: Tờ trình số 590/TTr-SXD(KTXD) ngày 31 tháng 12 năm 2025, số 1397/SXD-KTXD ngày 23 tháng 01 năm 2026;

Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ban hành Quyết định đơn giá xây dựng mới về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất để làm căn cứ tính bồi thường thiệt hại cho các đối tượng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 1. Ban hành đơn giá xây dựng mới về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất để làm căn cứ tính bồi thường thiệt hại cho các đối tượng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội (chi tiết trong Phụ lục I, II và III kèm theo Quyết định này).

Điều 2. Tổ chức thực hiện và điều khoản chuyển tiếp

1. Tổ chức thực hiện

Việc áp dụng đơn giá có thuế giá trị gia tăng và không có thuế giá trị gia tăng tại Quyết định này (theo quy định tại Khoản 1, Điều 5, Thông tư số 69/2025/TT-BTC ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Bộ Tài chính) được tổ chức thực hiện như sau:

a) Đơn giá áp dụng cho các hộ gia đình, cá nhân; các tổ chức, doanh nghiệp (trường hợp tài sản bị thu hồi chưa kê khai thuế giá trị gia tăng đầu vào) đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT). Trường hợp các tổ chức, doanh nghiệp đã kê khai khấu trừ thuế giá trị gia tăng đầu vào được áp dụng đơn giá đã khấu trừ thuế (VAT).

b) Việc xác định hồ sơ đã và chưa kê khai thuế giá trị gia tăng đầu vào của nhà, công trình xây dựng trên đất của tổ chức, doanh nghiệp được căn cứ trên cơ sở hồ sơ, văn bản xác nhận của Thuế cơ sở thành phố Hà Nội thuộc Thuế thành phố Hà Nội. Ủy ban nhân dân các xã, phường có trách nhiệm gửi văn bản đề nghị Thuế cơ sở thành phố Hà Nội thuộc Thuế thành phố Hà Nội để được phối hợp cung cấp thông tin về việc kê khai khấu trừ thuế (VAT) của các tổ chức, doanh nghiệp và hộ kinh doanh làm căn cứ áp dụng đơn giá xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ theo quy định.

2. Điều khoản chuyển tiếp

a) Đối với những dự án, hạng mục đã chi trả xong việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; 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 duyệt trước ngày Quyết định này có hiệu lực, thì không áp dụng, điều chỉnh đơn giá theo Quyết định này.

b) 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 xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ theo đơn giá tại Quyết định này.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 27 tháng 01 năm 2026 và thay thế các Quyết định số 51/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 8 năm 2025, số 01/2025/QĐ-UBND ngày 15 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về ban hành đơn giá xây dựng mới về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất để làm căn cứ tính bồi thường thiệt hại cho các tối tượng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở, Ban, ngành Thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: *cc*

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: NN&MT, XD, TC, TP;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các Phó Chủ tịch UBND Thành phố;
- Cục kiểm tra VB&QLXLVPHC (Bộ Tư pháp);
- Văn phòng Thành ủy;
- Văn phòng HĐND&ĐDBQHHN;
- Văn phòng UBND Thành phố;
- Trung tâm truyền thông Dữ liệu và Công nghệ số thành phố Hà Nội;
- Lưu: VT, ĐT.

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



Dương Đức Tuấn

Phụ lục I
ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG MỚI NHÀ Ở
(Kèm theo Quyết định số /2026/QĐ-UBND ngày / /2026
của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)

Stt	LOẠI NHÀ	Đơn giá xây dựng đã bao gồm VAT (đồng/m²sàn xây dựng)
1	Nhà 1 tầng, tường 110 bề trụ, tường bao quanh cao >3m (không tính chiều cao tường thu hồi), mái ngói hoặc mái tôn (không có trần), nền lát gạch ceramic.	
a	Nhà có khu phụ	2.775.400
b	Nhà không có khu phụ	2.490.400
2	Nhà 1 tầng, tường 220, tường bao quanh cao >3m (không tính chiều cao tường thu hồi), mái ngói hoặc mái tôn (không có trần), nền lát gạch ceramic.	
a	Nhà có khu phụ	3.281.700
b	Nhà không có khu phụ	2.760.600
3	Nhà 1 tầng, mái bằng bê tông cốt thép	
a	Nhà có khu phụ	4.840.000
b	Nhà không có khu phụ	3.790.200
4	Nhà cao từ 2 đến 3 tầng, tường xây gạch, mái bằng BTCT hoặc mái bằng BTCT trên lợp mái ngói hoặc tôn.	6.528.500
5	Nhà cao từ 4 đến 5 tầng mái bằng BTCT hoặc mái bằng BTCT trên lợp tôn; móng không gia cố bằng cọc BTCT.	6.485.200
6	Nhà cao từ 4 đến 5 tầng mái bằng BTCT hoặc mái bằng BTCT trên lợp tôn; móng gia cố bằng cọc BTCT.	7.455.400
7	Nhà cao từ 6 đến 8 tầng mái bằng BTCT hoặc mái bằng BTCT trên lợp tôn, móng gia cố bằng cọc BTCT.	6.619.700
8	Dạng nhà ở chung cư cao từ 6 đến 8 tầng mái bằng BTCT hoặc mái bằng BTCT trên lợp tôn; móng không gia cố bằng cọc BTCT.	7.101.600
9	Dạng nhà ở chung cư cao từ 6 đến 8 tầng mái bằng BTCT hoặc mái bằng BTCT trên lợp tôn; móng gia cố bằng cọc BTCT.	7.924.800
10	Nhà xây dạng biệt thự	
a	Nhà cao từ 2 đến 3 tầng, tường xây gạch, mái bằng BTCT.	8.252.100
b	Nhà cao từ 4 đến 5 tầng, tường xây gạch, mái bằng BTCT.	8.258.400

Ghi chú:

- Nhà 1 tầng loại có khu phụ trong đơn giá đã bao gồm bể nước và bể phốt.
- Nhà 1 tầng loại không có khu phụ trong đơn giá chưa bao gồm bể nước và bể phốt.
- Nhà 1 tầng loại 1 và loại 2 trong đơn giá chưa bao gồm trần phụ. Trường hợp có trần thì được tính thêm theo nguyên tắc giá nhà có trần bằng giá của loại nhà tương ứng tại bảng giá trên cộng với giá trần của công trình cần xác định giá (việc xác định đơn giá trần được vận dụng tương tự như nội dung xác định đơn giá vật kiến trúc theo quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình của Nhà nước và Thành phố).
- Nhà ở riêng lẻ xây dạng biệt thự (được được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng) là loại nhà cao từ 2 đến 5 tầng, có ít nhất từ 3 mặt thoáng trông ra sân, vườn trong cùng một thửa đất. Trong đơn giá chưa bao gồm chi phí xây dựng sân, vườn, tường rào; trường hợp nhà có sân, vườn, tường rào thì được tính thêm các chi phí trên vào đơn giá (việc xác định đơn giá sân, vườn, tường rào được vận dụng tương tự như nội dung xác định đơn giá vật kiến trúc theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều 1 Quyết định số 38/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội).
- Đối với nhà lợp mái lợp fibro xi măng được áp dụng đơn giá tương đương như nhà lợp mái ngói hoặc mái lợp tôn.

Phụ lục II**ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG MỚI CÁC LOẠI NHÀ XƯỞNG**

(Kèm theo Quyết định số /2026/QĐ-UBND ngày / /2026
của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)

Stt	LOẠI NHÀ	Đơn giá xây dựng đã bao gồm VAT (đồng/m² sàn xây dựng)
1	Nhà xưởng kết cấu móng bê tông, cột thép, tường vách tôn hoặc tường gạch, mái lợp tôn hoặc tấm fibro xi măng, không có cầu trục.	2.946.200
2	Nhà xưởng kết cấu móng, cột bê tông cốt thép tường vách tôn hoặc tường gạch, mái lợp tôn hoặc tấm fibro xi măng, không có cầu trục.	3.118.700

Ghi chú: Đơn giá loại nhà kho, nhà xưởng chưa bao gồm chi phí thiết bị.

Phụ lục III**ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG MỚI NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG**

(Kèm theo Quyết định số /2026/QĐ-UBND ngày / /2026
của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)

Stt	LOẠI NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG	Đơn vị tính	Đơn giá xây dựng đã bao gồm VAT (đồng)
I	Nhà tạm		
1	Tường xây gạch 220, cao ≤ 3 m (không tính chiều cao tường thu hồi), mái ngói, fibro xi măng hoặc tôn, nền lát gạch xi măng, gạch chỉ hoặc láng xi măng có đánh màu	m ²	2.371.800
2	Tường xây gạch 110, cao 3m trở xuống (không tính chiều cao tường thu hồi) nền lát gạch xi măng, gạch chỉ hoặc láng xi măng có đánh màu		
a	Nhà có khu phụ, mái ngói, fibro xi măng hoặc tôn, nền lát gạch xi măng.	m ²	1.886.600
b	Nhà không có khu phụ, mái ngói, fibro xi măng hoặc tôn, nền lát gạch xi măng.	m ²	1.547.600
c	Nhà không có khu phụ, mái ngói, fibro xi măng hoặc tôn, nền láng xi măng	m ²	1.502.100
d	Nhà không có khu phụ, mái giấy dầu, nền láng xi măng	m ²	1.151.500
3	Nhà tạm vách cốt, mái giấy dầu hoặc mái lá	m ²	518.000
II	Nhà bán mái		
1	Nhà bán mái tường xây gạch 220 cao ≤ 3 m (không tính chiều cao tường thu hồi) mái ngói, fibro xi măng hoặc tôn	m ²	1.473.600
2	Nhà bán mái tường xây gạch 110 cao ≤ 3 m (không tính chiều cao tường thu hồi)	m ²	
a	Mái ngói, fibro xi măng hoặc tôn	m ²	1.385.600
b	Mái giấy dầu	m ²	1.185.300
III	Nhà sàn		
1	Gỗ tứ thiết đường kính cột > 30 cm	m ²	1.828.300
2	Gỗ tứ thiết đường kính cột < 30 cm	m ²	1.558.300
3	Gỗ hồng sắc (hoặc cột bê tông) đường kính cột > 30 cm	m ²	1.431.100
4	Gỗ hồng sắc (hoặc cột bê tông) đường kính cột < 30 cm	m ²	1.304.100
5	Nhà sàn khung gỗ bạch đàn, sàn gỗ, lợp lá cọ	m ²	757.800
IV	Quán		

1	Cột tre, mái lá, nền đất	m ²	162.100
2	Cột tre, mái lá, nền láng xi măng	m ²	243.700
V	Sân, đường		
1	Lát gạch đất nung đỏ 30x30	m ²	307.200
2	Lát gạch chỉ	m ²	211.800
3	Lát gạch bê tông xi măng	m ²	242.500
4	Lát gạch lá dừa, gạch đất 20x20	m ²	226.700
5	Lát gạch xi măng hoa	m ²	332.600
6	Bê tông	m ²	319.900
7	Đường rải cấp phối đá ong hoặc rải đá	m ²	82.700
8	Láng xi măng (hoặc đổ vữa tam hợp)	m ²	153.600
9	Nền Granitô	m ²	383.500
VI	Tường rào		
1	Tường gạch chỉ 110, xây cao 2m, móng gạch, có bổ trụ.	m ²	739.400
2	Tường gạch chỉ 220, xây cao 2m, móng gạch, có bổ trụ.	m ²	1.316.700
3	Xây tường, kê bằng đá hộc	m ³	1.272.300
4	Xây tường rào gạch đá ong	m ²	573.100
5	Hoa sắt	m ²	576.300
6	Khung sắt góc lưới B40	m ²	285.000
7	Dây thép gai (Bao gồm cả cọc)	m ²	138.800
VII	Mái vẩy		
1	Tấm nhựa hoặc fibro xi măng (bao gồm hệ khung thép đỡ)	m ²	304.000
2	Ngói hoặc tôn (bao gồm hệ khung thép đỡ)	m ²	484.100
VIII	Các công trình khác		
1	Gác xép bê tông	m ²	1.041.300
2	Gác xép gỗ	m ²	502.100
3	Bể nước	m ³	3.216.100
4	Bể phốt	m ³	3.780.700
5	Giếng khơi xây gạch, bê tông hoặc đá	m sâu	1.210.800
6	Giếng khoan sâu ≤ 25m	giếng	2.961.800
7	Giếng khoan sâu > 25m	giếng	3.766.900
8	Rãnh thoát nước xây gạch có nắp BTCT	md	682.200
IX	Cây hương	cây	1.804.000
X	Di chuyển mộ: Bao gồm: Công đào, bốc, khiêng chuyển, hạ, chôn, đắp mộ và các chi phí khác (vải đỏ, trang kim, dây thừng, nước sạch, nước vang, hương, hoa...) sau khi hoàn thành mộ tại vị trí mới trong nghĩa trang theo quy hoạch của địa phương.		

1	Mộ đất kích thước hố đào: Dài 2,2m x rộng 0,8m x sâu 1,5m).	ngôi	6.039.300
2	Mộ xây		
2.1	Mộ xây bằng gạch, trát vữa xi măng, quét nước xi măng; kích thước mộ (dài 2,4 x rộng 1,24 x cao 0,8m).	ngôi	13.091.200
2.2	Mộ xây bằng gạch, ốp đá xẻ; kích thước mộ (dài 2,4 x rộng 1,24 x cao 0,8m).	ngôi	15.817.900
2.3	Mộ xây bằng gạch, ốp đá xẻ hoặc trát vữa xi măng, quét nước xi măng; kích thước mộ (dài 1,44 x rộng 0,96 x cao 1,6m).	ngôi	7.204.600

Ghi chú:

1. Giá xây dựng nhà tạm chưa bao gồm bể nước, bể phốt.
2. Đơn giá di chuyển mộ được áp dụng cụ thể như sau:
 - 2.1. Đối với những mộ có kích thước trong khoảng nhỏ hơn kích thước (hoặc khối tích) quy định tại điểm 2.3 mục X nêu trên được vận dụng đơn giá di chuyển mộ quy định tại điểm 2.3 mục X.
 - 2.2. Đối với những mộ có kích thước nhỏ hơn kích thước quy định tại điểm 2.1, 2.2 mục X nhưng lớn hơn kích thước (hoặc khối tích) tại điểm 2.3 mục X nêu trên được vận dụng đơn giá di chuyển mộ quy định tại điểm 2.1, 2.2 mục X (tùy thuộc từng vật liệu hoàn thiện mộ).
 - 2.3. Các trường hợp khác như kích thước lớn hơn hoặc những mộ có kiến trúc đặc thù, hoặc có phát sinh chi phí khác được thực hiện theo khoản 2 Điều 1 Quyết định số 38/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của UBND thành phố Hà Nội. Trường hợp các hộ gia đình không tự thực hiện di chuyển và có đơn đề nghị Đơn vị làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện di chuyển về nghĩa trang Vĩnh hằng của Thành phố (ngoài nghĩa trang theo quy hoạch của địa phương), Đơn vị làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm ký hợp đồng với Ban Phục vụ lễ tang Thành phố hoặc Đơn vị có chức năng chuyên môn để xác định chi phí hợp lý, hợp lệ và lập phương án di chuyển mộ gửi cơ quan chuyên môn cấp xã xem xét, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt để triển khai thực hiện.
3. Đơn giá bể nước là đơn giá xây mới đối với các loại bể nước sinh hoạt thông thường, sử dụng tại các hộ gia đình, có đáy và nắp bể được đổ bê tông cốt thép, tường xây gạch dày 220 (dạng bể kín).
4. Đơn giá xây dựng tường rào là đơn giá xây dựng mới đối với các loại tường rào có kết cấu xây cao 2m, móng xây gạch, có bổ trụ.
5. Đối với các đơn giá không có trong bảng giá công bố kèm theo Quyết định này, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều 1 Quyết định số 38/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.