

**VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT****ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**  
Số 51/2025/QĐ-UBND

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*Hà Nội, ngày 21 tháng 8 năm 2025*

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại Quyết định số 01/2025/QĐ-UBND ngày 15/01/2025 của UBND Thành phố 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 khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;*

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

*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 quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;*

*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 Tờ trình số 289/TTr-SXD(KTXD) ngày 08 tháng 7 năm 2025 và Văn bản số 10653/SXD-KTXD ngày 15 tháng 8 năm 2025;*

*Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ban hành Quyết định sửa đổi, bổ sung một số điều khoản tại Quyết định số 01/2025/QĐ-UBND ngày 15 tháng 01 năm 2025 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 khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.*

**Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số Điều, khoản của Quyết định số 01/2025/QĐ-UBND ngày 15/01/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội**

1. Sửa đổi, bổ sung Điều 1 như sau:

"Sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Phụ lục I, II và III ban hành kèm theo Quyết định số 01/2025/QĐ-UBND thay bằng Phụ lục I, II và III ban hành kèm theo Quyết định này".

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 3 như sau:

"3. 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 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 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".

**Điều 2. Bãi bỏ, thay thế cụm từ tại Điều 4 của Quyết định số 01/2025/QĐ-UBND ngày 15/01/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội**

Bãi bỏ cụm từ "Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã Sơn Tây" thay bằng cụm từ "Chủ tịch UBND các xã, phường".

**Điều 3. Điều khoản thi hành**

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân 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./.

**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 51/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 8 năm 2025  
của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)

| Stt | LOẠI NHÀ  | Đơn giá xây dựng<br>đã bao gồm VAT<br>(đồng/m <sup>2</sup> sàn xây dựng) |
|-----|---|--|
| 1   | Nhà 1 tầng, tường 110 hỗ 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   | <i>Nhà có khu phụ</i>   | 2.655.900  |
| b   | <i>Nhà không có khu phụ</i>   | 2.383.200  |
| 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   | <i>Nhà có khu phụ</i>   | 3.140.400  |
| b   | <i>Nhà không có khu phụ</i>   | 2.641.700  |
| 3   | Nhà 1 tầng, mái bằng bê tông cốt thép   |  |
| a   | <i>Nhà có khu phụ</i>   | 4.631.600  |
| b   | <i>Nhà không có khu phụ</i>   | 3.627.000  |
| 4   | Nhà cao từ 2 đến 3 tầng, tường xây gạch, mái bằng bê tông cốt thép hoặc mái bằng bê tông cốt thép trên lợp mái ngói hoặc tôn.                               | 6.247.400  |
| 5   | Nhà cao từ 4 đến 5 tầng mái bằng bê tông cốt thép hoặc mái bằng bê tông cốt thép trên lợp tôn; móng không gia cố bằng cọc bê tông cốt thép.                 | 6.205.900  |
| 6   | Nhà cao từ 4 đến 5 tầng mái bằng bê tông cốt thép hoặc mái bằng bê tông cốt thép trên lợp tôn; móng gia cố bằng cọc bê tông cốt thép.                       | 7.134.400  |
| 7   | Nhà cao từ 6 đến 8 tầng mái bằng bê tông cốt thép hoặc mái bằng bê tông cốt thép trên lợp tôn, móng gia cố bằng cọc bê tông cốt thép.                       | 6.334.600  |
| 8   | Dạng nhà ở chung cư cao từ 6 đến 8 tầng mái bằng bê tông cốt thép hoặc mái bằng bê tông cốt thép trên lợp tôn; móng không gia cố bằng cọc bê tông cốt thép. | 6.795.800  |
| 9   | Dạng nhà ở chung cư cao từ 6 đến 8 tầng mái bằng bê tông cốt thép hoặc mái bằng bê tông cốt thép trên lợp tôn; móng gia cố bằng cọc bê tông cốt thép.       | 7.583.500  |
| 10  | Nhà xây dạng biệt thự   |  |
| a   | Nhà cao từ 2 đến 3 tầng, tường xây gạch, mái bằng bê tông cốt thép.   | 7.896.700  |
| b   | Nhà cao từ 4 đến 5 tầng, tường xây gạch, mái bằng bê tông cốt thép.   | 7.902.800  |

**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 xác định trong cấp phép xây dựng) là loại nhà cao từ 2 đến 3 tầng và nhà cao từ 4 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 30/6/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội).
- Đối với nhà lợp mái lợp fibroximăng được áp dụng đơn giá tương đương như nhà lợp mái ngói hoặc mái lợp tôn.

**ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG MỚI CÁC LOẠI NHÀ XƯỞNG**

(Kèm theo Quyết định số 51/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 8 năm 2025  
của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)

| Stt | LOẠI NHÀ   | Đơn giá xây dựng<br>đã bao gồm VAT<br>(đồng/m <sup>2</sup> sàn<br>xây dựng) |
|-----|--|---|
| 1   | Nhà xưởng kết cấu móng bê tông, cột thép, tường vách tôn hoặc tường gạch, mái lợp tôn hoặc tấm fibro ximăng, không có cầu trục.    | 2.700.500   |
| 2   | Nhà xưởng kết cấu móng, cột bê tông cốt thép tường vách tôn hoặc tường gạch, mái lợp tôn hoặc tấm fibro ximăng, không có cầu trục. | 2.858.600   |

*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 51/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 8 năm 2025  
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) |
|------------|---|----------------|--|
| <b>I</b>   | <b>Nhà tạm</b>  |                |  |
| 1          | Tường xây gạch 220, cao $\leq 3$ 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 <sup>2</sup> | 2.269.700                              |
| 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, fibrôximăng hoặc tôn, nền lát gạch xi măng.   | m <sup>2</sup> | 1.805.400                              |
| b          | Nhà không có khu phụ, mái ngói, fibrôximăng hoặc tôn, nền lát gạch xi măng.   | m <sup>2</sup> | 1.481.000                              |
| c          | Nhà không có khu phụ, mái ngói, fibrôximăng hoặc tôn, nền láng xi măng  | m <sup>2</sup> | 1.437.400                              |
| d          | Nhà không có khu phụ, mái giấy dầu, nền láng xi măng  | m <sup>2</sup> | 1.101.900                              |
| 3          | Nhà tạm vách cốt, mái giấy dầu hoặc mái lá  | m <sup>2</sup> | 495.700                                |
| <b>II</b>  | <b>Nhà bán mái</b>  |                |  |
| 1          | Nhà bán mái tường xây gạch 220 cao $\leq 3$ m (không tính chiều cao tường thu hồi) mái ngói, fibrôximăng hoặc tôn   | m <sup>2</sup> | 1.410.100                              |
| 2          | Nhà bán mái tường xây gạch 110 cao $\leq 3$ m (không tính chiều cao tường thu hồi)  | m <sup>2</sup> |  |
| a          | Mái ngói, fibrôximăng hoặc tôn  | m <sup>2</sup> | 1.325.900                              |
| b          | Mái giấy dầu  | m <sup>2</sup> | 1.134.300                              |
| <b>III</b> | <b>Nhà sàn</b>  |                |  |
| 1          | Gỗ tứ thiết đường kính cột $> 30$ cm  | m <sup>2</sup> | 1.749.600                              |
| 2          | Gỗ tứ thiết đường kính cột $< 30$ cm  | m <sup>2</sup> | 1.491.200                              |
| 3          | Gỗ hồng sắc (hoặc cột bê tông) đường kính cột $> 30$ cm   | m <sup>2</sup> | 1.369.500                              |
| 4          | Gỗ hồng sắc (hoặc cột bê tông) đường kính cột $< 30$ cm   | m <sup>2</sup> | 1.247.900                              |
| 5          | Nhà sàn khung gỗ bạch đàn, sàn gỗ, lợp lá cọ  | m <sup>2</sup> | 752.200                                |

|             |   |                |           |
|-------------|---|----------------|-----------|
| <b>IV</b>   | <b>Quán</b>   |                |           |
| 1           | Cột tre, mái lá, nền đất                              | m <sup>2</sup> | 155.100   |
| 2           | Cột tre, mái lá, nền láng xi măng                     | m <sup>2</sup> | 233.200   |
| <b>V</b>    | <b>Sân, đường</b>                                     |                |           |
| 1           | Lát gạch đất nung đỏ 30x30                            | m <sup>2</sup> | 294.000   |
| 2           | Lát gạch chỉ  | m <sup>2</sup> | 202.700   |
| 3           | Lát gạch bê tông xi măng                              | m <sup>2</sup> | 232.100   |
| 4           | Lát gạch lá dừa, gạch đất 20x20                       | m <sup>2</sup> | 216.900   |
| 5           | Lát gạch xi măng hoa                                  | m <sup>2</sup> | 318.300   |
| 6           | Bê tông   | m <sup>2</sup> | 306.100   |
| 7           | Đường rải cấp phối đá ong hoặc rải đá                 | m <sup>2</sup> | 79.100    |
| 8           | Láng xi măng (hoặc đổ vữa tam hợp)                    | m <sup>2</sup> | 147.000   |
| 9           | Nền Granite   | m <sup>2</sup> | 367.000   |
| <b>VI</b>   | <b>Tường rào</b>                                      |                |           |
| 1           | Tường gạch chỉ 110, xây cao 2m, móng gạch, có bổ trụ. | m <sup>2</sup> | 707.600   |
| 2           | Tường gạch chỉ 220, xây cao 2m, móng gạch, có bổ trụ. | m <sup>2</sup> | 1.260.000 |
| 3           | Xây tường, kê bằng đá hộc                             | m <sup>3</sup> | 1.217.500 |
| 4           | Xây tường rào gạch đá ong                             | m <sup>2</sup> | 548.400   |
| 5           | Hoa sắt   | m <sup>2</sup> | 551.500   |
| 6           | Khung sắt góc lưới B40                                | m <sup>2</sup> | 272.700   |
| 7           | Dây thép gai (Bao gồm cả cọc)                         | m <sup>2</sup> | 132.800   |
| <b>VII</b>  | <b>Mái vẩy</b>  |                |           |
| 1           | Tấm nhựa hoặc fibrôximăng (bao gồm hệ khung thép đỡ)  | m <sup>2</sup> | 290.900   |
| 2           | Ngói hoặc tôn (bao gồm hệ khung thép đỡ)              | m <sup>2</sup> | 463.300   |
| <b>VIII</b> | <b>Các công trình khác</b>                            |                |           |
| 1           | Gác xép bê tông                                       | m <sup>2</sup> | 996.500   |
| 2           | Gác xép gỗ  | m <sup>2</sup> | 480.500   |
| 3           | Bể nước   | m <sup>3</sup> | 3.077.600 |
| 4           | Bể phốt   | m <sup>3</sup> | 3.617.900 |
| 5           | Giếng khơi xây gạch, bê tông hoặc đá                  | m sâu          | 1.158.700 |
| 6           | Giếng khoan sâu ≤ 25m                                 | giếng          | 2.834.300 |
| 7           | Giếng khoan sâu > 25m                                 | giếng          | 3.604.700 |
| 8           | Rãnh thoát nước xây gạch có nắp BTCT                  | md             | 652.800   |
| <b>IX</b>   | <b>Cây hương</b>                                      | cây            | 1.726.300 |
| <b>X</b>    | <b>Di chuyển mộ</b>                                   |                |           |

|     |  |      |            |
|-----|--|------|------------|
| 1   | Mộ đất (Đơn giá đã bao gồm: Công đào, khiêng chuyển, hạ, chôn lấp mộ, kích thước hố đào: Dài 2,2m x rộng 0,8m x sâu 1,5m). | ngôi | 5.492.200  |
| 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 | 12.240.400 |
| 2.2 | Mộ xây bằng gạch, ốp đá xẻ; kích thước mộ (dài 2,4 x rộng 1,24 x cao 0,8m).  | ngôi | 14.849.700 |
| 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 | 6.607.300  |

**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 thực hiện theo khoản 2 Điều 1 Quyết định số 38/2025/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.
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-Ủy ban nhân dân ngày 30/6/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.