

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Số: 28/2023/QĐ-UBND

Bình Dương, ngày 18 tháng 9 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định  
giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Bình Dương**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ 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 ngày 22 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật 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 giá ngày 20 tháng 6 năm 2012;*

*Căn cứ Nghị định số 204/2004/NĐ-CP ngày 14 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về chế độ tiền lương đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang;*

*Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;*

*Căn cứ Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Giá;*

*Căn cứ Nghị định số 149/2016/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2016 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Giá;*

*Căn cứ Nghị định số 24/2023/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2023 của Chính phủ quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang;*

*Căn cứ Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định lập, quản lý, sử dụng kinh phí hoạt động kinh tế đối với các nhiệm vụ chi về tài nguyên môi trường;*

*Căn cứ Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 4 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác định giá đất;*

*Thực hiện Thông báo số 317/TB-UBND ngày 11/9/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về kết luận của đồng chí Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại phiên họp Ủy ban nhân dân tỉnh lần thứ 42 - khóa X;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 292/TTr-STNMT ngày 25 tháng 8 năm 2023.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Bình Dương, với các nội dung chính như sau:

### **1. Phạm vi điều chỉnh**

Quyết định này quy định Đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

### **2. Đối tượng áp dụng**

a) Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, thẩm định bảng giá đất, định giá đất cụ thể.

b) Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

### **3. Mục đích áp dụng Đơn giá**

Làm cơ sở để lập và thẩm tra dự toán, thanh quyết toán các dự án, nhiệm vụ xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư; tư vấn xác định giá đất.

4. Các Đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất ban hành kèm theo Quyết định này bao gồm:

a) Đơn giá xây dựng bảng giá đất: Chi tiết đính kèm Phụ lục I.

b) Đơn giá điều chỉnh bảng giá đất: Chi tiết đính kèm Phụ lục II.

c) Đơn giá định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư: Chi tiết đính kèm Phụ lục III.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2023 và thay thế Quyết định số 06/2016/QĐ-UBND ngày 29 tháng 02 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành đơn định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

### **Điều 3. Tổ chức thực hiện**

1. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thực hiện, tổng hợp những khó khăn vướng mắc và kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế cho phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, phát sinh, các Sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện và các đơn vị có liên quan báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các ban ngành và 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 THƯỜNG TRỰC**  
**Đã ký: Mai Hùng Dũng**

**Phụ lục III****Đơn giá định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Bình Dương***(Ban hành kèm theo Quyết định số: 28/2023/QĐ-UBND ngày 18 tháng 9 năm 2023 của UBND tỉnh Bình Dương)***A. Đất ở***ĐVT: đồng/(thửa tb 1ha)*

ST T	Nội dung công việc	ĐVT	Lao động kỹ thuật	Dụng cụ	Khấu hao	Năng lượng	Vật liệu	Chi phí trực tiếp	Chi phí chung		Đơn giá sản phẩm
									Nội nghiệp 15%	Ngoại nghiệp 20%	
1	Công tác chuẩn bị	Thửa trung binh	1.722.545	24.391	33.460	7.704	48.492	1.836.592	275.489		<b>2.112.080</b>
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường	Thửa trung binh	13.239.945	153.299	287.632	26.986	329.458	14.037.319	962.068	1.524.706	<b>16.524.094</b>
-	Nội nghiệp		6.014.288	85.440	117.208	26.986	169.866	6.413.788	962.068		<b>7.375.856</b>
-	Ngoại nghiệp		7.225.657	67.859	170.424		159.592	7.623.531		1.524.706	<b>9.148.237</b>
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất	Thửa trung binh	10.388.316	147.579	202.450	46.612	293.405	11.078.361	1.661.754		<b>12.740.115</b>
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất và trình phê duyệt phương án giá đất	Thửa trung binh	1.640.260	23.302	31.966	7.360	46.327	1.749.215	262.382		<b>2.011.597</b>
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	Thửa trung binh	426.198	5.904	8.100	1.865	11.738	453.806	68.071		<b>521.876</b>
	<b>Tổng</b>	Thửa trung binh	<b>27.417.264</b>	<b>354.475</b>	<b>563.607</b>	<b>90.526</b>	<b>729.421</b>	<b>29.155.293</b>	<b>3.229.764</b>	<b>1.524.706</b>	<b>33.909.763</b>

**B. Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở**

ĐVT: đồng/(thửa tb 1ha)

STT	Nội dung công việc	ĐVT	Lao động kỹ thuật	Dụng cụ	Khấu hao	Năng lượng	Vật liệu	Chi phí trực tiếp	Chi phí chung		Đơn giá sản phẩm
									Nội nghiệp 15%	Ngoại nghiệp 20%	
1	Công tác chuẩn bị	Thửa trung bình	1.722.545	24.361	33.417	7.693	43.763	1.831.778	274.767		<b>2.106.545</b>
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường	Thửa trung bình	14.990.975	172.235	326.490	29.391	326.780	15.845.870	1.046.752	1.773.504	<b>18.666.127</b>
-	Nội nghiệp		6.561.042	93.066	127.662	29.391	167.188	6.978.349	1.046.752		<b>8.025.101</b>
-	Ngoại nghiệp		8.429.933	79.168	198.828		159.592	8.867.521		1.773.504	<b>10.641.025</b>
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất	Thửa trung bình	12.028.576	170.621	234.047	53.883	306.511	12.793.640	1.919.046		<b>14.712.686</b>
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất và trình phê duyệt phương án giá đất	Thửa trung bình	1.640.260	23.251	31.894	7.343	41.769	1.744.516	261.677		<b>2.006.194</b>
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	Thửa trung bình	426.198	5.900	8.093	1.863	10.599	452.654	67.898		<b>520.552</b>
	<b>Tổng</b>	Thửa trung bình	<b>30.808.554</b>	<b>396.367</b>	<b>633.941</b>	<b>100.174</b>	<b>729.421</b>	<b>32.668.458</b>	<b>3.570.141</b>	<b>1.773.504</b>	<b>38.012.103</b>

**C. Đất nông nghiệp**

ĐVT: đồng/(thửa tb 3ha)

ST T	Nội dung công việc	ĐVT	Lao động kỹ thuật	Dụng cụ	Khấu hao	Năng lượng	Vật liệu	Chi phí trực tiếp	Chi phí chung		Đơn giá sản phẩm
									Nội nghiệp 15%	Ngoại nghiệp 20%	
1	Công tác chuẩn bị	Thửa trung bình	1.722.545	24.426	33.509	7.716	54.362	1.842.557	276.384		<b>2.118.941</b>
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường	Thửa trung bình	11.488.915	134.357	248.765	24.579	332.763	12.229.380	877.476	1.275.908	<b>14.382.764</b>
-	Nội nghiệp		5.467.535	77.808	106.745	24.579	173.171	5.849.839	877.476		<b>6.727.314</b>
-	Ngoại nghiệp		6.021.381	56.549	142.020		159.592	6.379.541		1.275.908	<b>7.655.449</b>
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất	Thửa trung bình	8.748.055	124.509	170.814	39.331	277.108	9.359.817	1.403.973		<b>10.763.790</b>
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất và trình phê duyệt phương án giá đất	Thửa trung bình	1.640.260	23.350	32.034	7.376	51.968	1.754.989	263.248		<b>2.018.238</b>
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	Thửa trung bình	426.198	5.940	8.149	1.876	13.220	455.384	68.308		<b>523.691</b>
	<b>Tổng</b>	Thửa trung bình	<b>24.025.974</b>	<b>312.582</b>	<b>493.272</b>	<b>80.878</b>	<b>729.421</b>	<b>25.642.127</b>	<b>2.889.388</b>	<b>1.275.908</b>	<b>29.807.423</b>

**Ghi chú:**

**I. Căn cứ pháp lý**

- Định mức kinh tế kỹ thuật áp dụng theo Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 4 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác định giá đất.

- Chi phí chung áp dụng theo Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2017 của Bộ Tài chính quy định lập, quản lý, sử dụng kinh phí hoạt động kinh tế đối với các nhiệm vụ chi về tài nguyên môi trường.

- Mức lương cơ sở 1.800.000 đồng/tháng được áp dụng theo Nghị định số 24/2023/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2023 của Chính phủ quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang. Hệ số lương áp dụng theo Nghị định số 204/2004/NĐ-CP ngày 14/12/2004 của Chính phủ về chế độ tiền lương đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang.

- Phụ cấp Trách nhiệm : Thông tư số 05/2005/TT-BNV ngày 05 tháng 01 năm 2005 của Bộ Nội vụ về hướng dẫn thực hiện chế độ phụ cấp trách nhiệm (mức 0,2 lương tối thiểu cho tổ trưởng tổ bình quân 5 người)  $0,2/5 = 0,04$ .

- Căn cứ Quyết định số 595/QĐ-BHXH ngày 14 tháng 4 năm 2017 của Bảo hiểm xã hội Việt Nam ban hành quy trình thu BHXH, BHYT, BHTN, bệnh nghề nghiệp, quản lý sổ bảo hiểm xã hội, thẻ bảo hiểm y tế.

- Phụ cấp lưu động: Thông tư số 06/2005/TT-BNV ngày 05 tháng 01 năm 2005 của Bộ nội vụ về hướng dẫn chế độ phụ cấp lưu động đối với cán bộ, công chức, viên chức

- Lương phụ chưa tính vì trong Thông tư số 136/2017/TT-BTC có quy định được tính lương phụ “theo chế độ quy định của pháp luật hiện hành”, nhưng hiện nay chưa có quy định nên không tính.

- Ngày công được tính là 26 ngày/tháng.

- Đơn giá trên chưa bao gồm chi phí kiểm tra, nghiệm thu, thu nhập chịu thuế tính trước.

## II. Thuyết minh

1. Đơn giá trên tính cho thửa đất hoặc khu đất trung bình có 01 mục đích sử dụng, tại địa bàn 01 xã; có diện tích 01 ha đối với đất ở hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, diện tích 03 ha đối với đất nông nghiệp. Khi tính mức cho thửa đất hoặc khu đất cụ thể thì căn cứ vào hệ số quy mô diện tích và khu vực quy định tại Bảng 01, Bảng 02 để điều chỉnh đối với mục 2 và mục 3 của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng).

2. Trường hợp thửa đất hoặc khu đất cần định giá có nhiều mục đích sử dụng (chung cư, biệt thự, đất ở liền kề, văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại, khách sạn, nhà trẻ...) thì việc tính mức thực hiện như sau:

- a) Đối với mục 2 và mục 3 của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng)  
+ Trường hợp có thể tách được diện tích của từng mục đích sử dụng thì tính mức riêng theo diện tích của từng mục đích sử dụng;  
+ Trường hợp không tách được diện tích của từng mục đích sử dụng thì tính chung và áp dụng mức của mục đích sử dụng có diện tích lớn nhất.

\* Đối với thửa đất hoặc khu đất có 02 mục đích sử dụng thì nhân với hệ số  $K=1,5$

\*Đối với thửa đất hoặc khu đất có trên 02 mục đích sử dụng thì được bổ sung hệ số 0,2 cho mỗi 01 mục đích tăng thêm

- b) Đối với các mục còn lại của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng) thì nhân với hệ số  $K=1,3$ .

3. Trường hợp khu đất cần định giá có diện tích lớn, trong đó có nhiều thửa đất thì việc tính mức thực hiện như sau:

- a) Đối với mục 2 và mục 3 của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng)  
+ Đối với trường hợp các thửa đất có đặc điểm tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất thì chỉ tính mức đối với 01 thửa đất.;

+ Đối với khu đất có 02 thửa đất thì nhân với hệ số  $K=1,3$ ;

+ Đối với khu đất có trên 02 thửa đất thì được bổ sung hệ số 0,02 cho mỗi 01 thửa đất tăng thêm;

+ Đối với trường hợp các thửa đất khác nhau về các đặc điểm nêu trên thì tính mức riêng cho các thửa đất.

- b) Đối với các mục còn lại của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng) thì nhân với hệ số  $K=1,3$

4. Trường hợp thửa đất hoặc khu đất cần định giá của tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, sau đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến thay đổi hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao của công trình) mà phải xác định giá đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch thì nhân với hệ số  $K=1,5$  đối với mục 2 và mục 3 của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng).

5. Trường hợp xác định giá đất để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân đối với thửa đất có diện tích nhỏ dưới 0,1 ha thì nhân với hệ số  $K=0,5$  đối với mục 2 và mục 3 của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng).

6. Thừa đất hoặc khu đất định giá đất nằm trên địa bàn từ 02 xã, phường, thị trấn trở lên thì tính theo xã, phường, thị trấn có diện tích thừa đất hoặc khu đất định giá đất lớn nhất.

Bảng 01. Bảng hệ số theo quy mô diện tích và khu vực

(Áp dụng đối với đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở)

Khu vực Diện tích (ha)	Xã	Thị trấn, phường
≤ 0,1	0,5	0,6
0,3	0,65	0,75
0,5	0,8	0,9
1	1	1,1
3	1,2	1,3
5	1,6	1,7
10	2	2,1
30	2,6	2,7
50	3,2	3,3
100	4	4,1
300	4,8	4,9
≥ 500	5,8	5,9

Bảng 02. Bảng hệ số theo quy mô diện tích và khu vực

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Khu vực Diện tích (ha)	Xã	Thị trấn, phường
≤ 0,1	0,5	0,60
0,3	0,6	0,70
0,5	0,7	0,80
1	0,85	0,95
3	1	1,10
5	1,4	1,50
10	1,8	1,90
30	2,2	2,30
50	2,8	2,90
100	3,4	3,50
300	4	4,10
≥ 500	4,8	4,90

**Phụ lục III**

**Đơn giá định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Bình Dương**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 28/2023/QĐ-UBND ngày 18 tháng 9 năm 2023 của UBND tỉnh Bình Dương)*

**A. Đất ở**

*ĐVT: đồng/(thửa tb 1ha)*

STT	Nội dung công việc	ĐVT	Lao động kỹ thuật	Dụng cụ	Khấu hao	Năng lượng	Vật liệu	Chi phí trực tiếp	Chi phí chung		Đơn giá sản phẩm
									Nội nghiệp 15%	Ngoại nghiệp 20%	
1	Công tác chuẩn bị	Thửa trung bình	1.722.545	24.391	33.460	7.704	48.492	1.836.592	275.489		<b>2.112.080</b>
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường	Thửa trung bình	13.239.945	153.299	287.632	26.986	329.458	14.037.319	962.068	1.524.706	<b>16.524.094</b>
-	Nội nghiệp		6.014.288	85.440	117.208	26.986	169.866	6.413.788	962.068		<b>7.375.856</b>
-	Ngoại nghiệp		7.225.657	67.859	170.424		159.592	7.623.531		1.524.706	<b>9.148.237</b>
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất	Thửa trung bình	10.388.316	147.579	202.450	46.612	293.405	11.078.361	1.661.754		<b>12.740.115</b>
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất và trình phê duyệt phương án giá đất	Thửa trung bình	1.640.260	23.302	31.966	7.360	46.327	1.749.215	262.382		<b>2.011.597</b>
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	Thửa trung bình	426.198	5.904	8.100	1.865	11.738	453.806	68.071		<b>521.876</b>
	<b>Tổng</b>	Thửa trung bình	<b>27.417.264</b>	<b>354.475</b>	<b>563.607</b>	<b>90.526</b>	<b>729.421</b>	<b>29.155.293</b>	<b>3.229.764</b>	<b>1.524.706</b>	<b>33.909.763</b>

**B. Đất phi nông nghiệp  
không phải là đất ở**

ĐVT: đồng/(thửa tb  
1ha)

STT	Nội dung công việc	ĐVT	Lao động kỹ thuật	Dụng cụ	Khấu hao	Năng lượng	Vật liệu	Chi phí trực tiếp	Chi phí chung		Đơn giá sản phẩm
									Nội nghiệp 15%	Ngoại nghiệp 20%	
1	Công tác chuẩn bị	Thửa trung bình	1.722.545	24.361	33.417	7.693	43.763	1.831.778	274.767		<b>2.106.545</b>
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường	Thửa trung bình	14.990.975	172.235	326.490	29.391	326.780	15.845.870	1.046.752	1.773.504	<b>18.666.127</b>
-	Nội nghiệp		6.561.042	93.066	127.662	29.391	167.188	6.978.349	1.046.752		<b>8.025.101</b>
-	Ngoại nghiệp		8.429.933	79.168	198.828		159.592	8.867.521		1.773.504	<b>10.641.025</b>
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất	Thửa trung bình	12.028.576	170.621	234.047	53.883	306.511	12.793.640	1.919.046		<b>14.712.686</b>
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất và trình phê duyệt phương án giá đất	Thửa trung bình	1.640.260	23.251	31.894	7.343	41.769	1.744.516	261.677		<b>2.006.194</b>
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	Thửa trung bình	426.198	5.900	8.093	1.863	10.599	452.654	67.898		<b>520.552</b>
	<b>Tổng</b>	Thửa trung bình	<b>30.808.554</b>	<b>396.367</b>	<b>633.941</b>	<b>100.174</b>	<b>729.421</b>	<b>32.668.458</b>	<b>3.570.141</b>	<b>1.773.504</b>	<b>38.012.103</b>

**C. Đất nông nghiệp**

ĐVT: đồng/(thửa tb 3ha)

STT	Nội dung công việc	ĐVT	Lao động kỹ thuật	Dụng cụ	Khấu hao	Năng lượng	Vật liệu	Chi phí trực tiếp	Chi phí chung		Đơn giá sản phẩm
									Nội nghiệp 15%	Ngoại nghiệp 20%	
1	Công tác chuẩn bị	Thửa trung bình	1.722.545	24.426	33.509	7.716	54.362	1.842.557	276.384		<b>2.118.941</b>
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường	Thửa trung bình	11.488.915	134.357	248.765	24.579	332.763	12.229.380	877.476	1.275.908	<b>14.382.764</b>
-	Nội nghiệp		5.467.535	77.808	106.745	24.579	173.171	5.849.839	877.476		<b>6.727.314</b>
-	Ngoại nghiệp		6.021.381	56.549	142.020		159.592	6.379.541		1.275.908	<b>7.655.449</b>
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất	Thửa trung bình	8.748.055	124.509	170.814	39.331	277.108	9.359.817	1.403.973		<b>10.763.790</b>
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất và trình phê duyệt phương án giá đất	Thửa trung bình	1.640.260	23.350	32.034	7.376	51.968	1.754.989	263.248		<b>2.018.238</b>
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	Thửa trung bình	426.198	5.940	8.149	1.876	13.220	455.384	68.308		<b>523.691</b>
	<b>Tổng</b>	Thửa trung bình	<b>24.025.974</b>	<b>312.582</b>	<b>493.272</b>	<b>80.878</b>	<b>729.421</b>	<b>25.642.127</b>	<b>2.889.388</b>	<b>1.275.908</b>	<b>29.807.423</b>

**Ghi chú:****I. Căn cứ pháp lý**

- Định mức kinh tế kỹ thuật áp dụng theo Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 4 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác định giá đất.

- Chi phí chung áp dụng theo Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2017 của Bộ Tài chính quy định lập, quản lý, sử dụng kinh phí hoạt động kinh tế đối với các nhiệm vụ chi về tài nguyên môi trường.

- Mức lương cơ sở 1.800.000 đồng/tháng được áp dụng theo Nghị định số 24/2023/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2023 của Chính phủ quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang. Hệ số lương áp dụng theo Nghị định số 204/2004/NĐ-CP ngày 14/12/2004 của Chính phủ về chế độ tiền lương đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang.

- Phụ cấp Trách nhiệm : Thông tư số 05/2005/TT-BNV ngày 05 tháng 01 năm 2005 của Bộ Nội vụ về hướng dẫn thực hiện chế độ phụ cấp trách nhiệm (mức 0,2 lương tối thiểu cho tổ trưởng tổ bình quân 5 người)  $0,2/5 = 0,04$ .

- Căn cứ Quyết định số 595/QĐ-BHXH ngày 14 tháng 4 năm 2017 của Bảo hiểm xã hội Việt Nam ban hành quy trình thu BHXH, BHYT, BHTN, bệnh nghề nghiệp, quản lý sổ bảo hiểm xã hội, thẻ bảo hiểm y tế.

- Phụ cấp lưu động: Thông tư số 06/2005/TT-BNV ngày 05 tháng 01 năm 2005 của Bộ nội vụ về hướng dẫn chế độ phụ cấp lưu động đối với cán bộ, công chức, viên chức

- Lương phụ chưa tính vì trong Thông tư số 136/2017/TT-BTC có quy định được tính lương phụ “theo chế độ quy định của pháp luật hiện hành”, nhưng hiện nay chưa có quy định nên không tính.

- Ngày công được tính là 26 ngày/tháng.

- Đơn giá trên chưa bao gồm chi phí kiểm tra, nghiệm thu, thu nhập chịu thuế tính trước.

## II. Thuyết minh

1. Đơn giá trên tính cho thửa đất hoặc khu đất trung bình có 01 mục đích sử dụng, tại địa bàn 01 xã; có diện tích 01 ha đối với đất ở hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, diện tích 03 ha đối với đất nông nghiệp. Khi tính mức cho thửa đất hoặc khu đất cụ thể thì căn cứ vào hệ số quy mô diện tích và khu vực quy định tại Bảng 01, Bảng 02 để điều chỉnh đối với mục 2 và mục 3 của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng).

2. Trường hợp thửa đất hoặc khu đất cần định giá có nhiều mục đích sử dụng (chung cư, biệt thự, đất ở liền kề, văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại, khách sạn, nhà trẻ...) thì việc tính mức thực hiện như sau:

- a) Đối với mục 2 và mục 3 của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng)  
+ Trường hợp có thể tách được diện tích của từng mục đích sử dụng thì tính mức riêng theo diện tích của từng mục đích sử dụng;  
+ Trường hợp không tách được diện tích của từng mục đích sử dụng thì tính chung và áp dụng mức của mục đích sử dụng có diện tích lớn nhất.

\* Đối với thửa đất hoặc khu đất có 02 mục đích sử dụng thì nhân với hệ số  $K=1,5$

\*Đối với thửa đất hoặc khu đất có trên 02 mục đích sử dụng thì được bổ sung hệ số 0,2 cho mỗi 01 mục đích tăng thêm

- b) Đối với các mục còn lại của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng) thì nhân với hệ số  $K=1,3$ .

3. Trường hợp khu đất cần định giá có diện tích lớn, trong đó có nhiều thửa đất thì việc tính mức thực hiện như sau:

- a) Đối với mục 2 và mục 3 của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng)  
+ Đối với trường hợp các thửa đất có đặc điểm tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất thì chỉ tính mức đối với 01 thửa đất.;

+ Đối với khu đất có 02 thửa đất thì nhân với hệ số  $K=1,3$ ;

+ Đối với khu đất có trên 02 thửa đất thì được bổ sung hệ số 0,02 cho mỗi 01 thửa đất tăng thêm;

+ Đối với trường hợp các thửa đất khác nhau về các đặc điểm nêu trên thì tính mức riêng cho các thửa đất.

- b) Đối với các mục còn lại của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng) thì nhân với hệ số  $K=1,3$

4. Trường hợp thửa đất hoặc khu đất cần định giá của tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, sau đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến thay đổi hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao của công trình) mà phải xác định giá đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch thì nhân với hệ số  $K=1,5$  đối với mục 2 và mục 3 của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng).

5. Trường hợp xác định giá đất để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân đối với thửa đất có diện tích nhỏ dưới 0,1 ha thì nhân với hệ số  $K=0,5$  đối với mục 2 và mục 3 của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng).

6. Thừa đất hoặc khu đất định giá đất nằm trên địa bàn từ 02 xã, phường, thị trấn trở lên thì tính theo xã, phường, thị trấn có diện tích thừa đất hoặc khu đất định giá đất lớn nhất.

Bảng 01. Bảng hệ số theo quy mô diện tích và khu vực  
(Áp dụng đối với đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở)

<b>Khu vực</b> <b>Diện tích (ha)</b>	<b>Xã</b>	<b>Thị trấn, phường</b>
≤ 0,1	0,5	0,6
0,3	0,65	0,75
0,5	0,8	0,9
1	1	1,1
3	1,2	1,3
5	1,6	1,7
10	2	2,1
30	2,6	2,7
50	3,2	3,3
100	4	4,1
300	4,8	4,9
≥ 500	5,8	5,9

Bảng 02. Bảng hệ số theo quy mô diện tích và khu vực  
(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

<b>Khu vực</b> <b>Diện tích (ha)</b>	<b>Xã</b>	<b>Thị trấn, phường</b>
≤ 0,1	0,5	0,60
0,3	0,6	0,70
0,5	0,7	0,80
1	0,85	0,95
3	1	1,10
5	1,4	1,50
10	1,8	1,90
30	2,2	2,30
50	2,8	2,90
100	3,4	3,50
300	4	4,10
≥ 500	4,8	4,90