

Số: ...../2024/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày .... tháng .... năm 2024

Dự thảo

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và  
định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

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 Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

Căn cứ Nghị định số 149/2016/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2016 của Chính phủ 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 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 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05 tháng 02 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định

*số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;*

*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;*

*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 chi hoạt động kinh tế đối với các nhiệm vụ chi về tài nguyên môi trường;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số ...../TTr-STNMT ngày ..... tháng ..... năm 2024.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1. Ban hành Đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, cụ thể như sau:**

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

Xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể theo phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư; theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất; tư vấn xác định giá đất.

Áp dụng cho các phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Cụ thể:

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.

2. Đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (*Phụ lục đính kèm*) bao gồm:

a) Đơn giá xây dựng bảng giá đất: Phụ lục I.

b) Đơn giá điều chỉnh bảng giá đất: 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: Phụ lục III.

d) Đơn giá định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất: Phụ lục IV.

## **Điều 2. Trách nhiệm thực hiện**

1. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức triển khai đến các Sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan để thực hiện Quyết định này. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để xem xét, xử lý.

2. Trường hợp Nhà nước ban hành mức lương cơ sở mới, văn bản thay đổi định mức kinh tế kỹ thuật và các cơ chế chính sách có liên quan hoặc đơn giá công cụ, dụng cụ, thiết bị và vật liệu làm thay đổi đến đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các đơn vị liên quan tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét, điều chỉnh.

## **Điều 3. Hiệu lực thi hành**

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ... tháng ... năm 2024 và thay thế Quyết định số 13/2019/QĐ-UBND ngày 29 tháng 03 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về ban hành đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

**Điều 4.** Chánh Văn Phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tư pháp, Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố thuộc tỉnh và các đơn vị, các tổ chức, các tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

### **Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra văn bản);
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ban Kinh tế Ngân sách HĐND tỉnh;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu VT, KTN (29b).

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Phụ lục I**

**ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT**

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày tháng năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

(Đơn vị: Đồng)

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 (nội nghiệp 15%; ngoại nghiệp 20%)	Đơn giá sản phẩm	Đơn giá sản phẩm (không khấu hao)
A	B	C	1	2	3	4	5	6=1+2+3+4+5	7=6*15%,20%	8=6+7	9
1	Công tác chuẩn bị	Tính trung bình	8.808.210	215.939	80.464	24.180	1.078.765	10.207.558	1.531.134	11.738.692	11.646.157
2	Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin giá đất thị trường; yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất tại điểm điều tra	Tính trung bình	756.675.000	14.428.530	3.038.090	475.718	25.685.020	800.302.359	150.027.029	950.329.388	946.762.835
-	Nội nghiệp		173.137.500	4.248.466	1.583.090	475.718	21.224.080	200.668.855	30.100.328	230.769.183	228.948.630
-	Ngoại nghiệp		583.537.500	10.180.064	1.455.000		4.460.940	599.633.504	119.926.701	719.560.205	717.814.205
3	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp huyện	Tính trung bình	47.626.920	1.165.064	434.133	130.457	5.820.315	55.176.890	8.276.533	63.453.423	62.954.169
4	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là cấp tỉnh) và đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành	Tính trung bình	16.236.450	397.561	148.142	44.517	1.986.099	18.812.769	2.821.915	21.634.684	21.464.321

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 (nội nghiệp 15%; ngoại nghiệp 20%)	Đơn giá sản phẩm	Đơn giá sản phẩm (không khấu hao)
A	B	C	1	2	3	4	5	6=1+2+3+4+5	7=6*15%,20%	8=6+7	9
5	Xây dựng bảng giá đất	Tính trung bình	86.594.400	2.184.495	814.000	244.607	10.913.091	100.750.593	15.112.589	115.863.182	114.927.082
5.1	Xây dựng bảng giá đất	Tính trung bình	64.945.800	1.655.529	616.894	185.376	8.270.534	75.674.133	11.351.120	87.025.253	86.315.826
5.1.1	Bảng giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác	Tính trung bình	2.706.075	66.121	24.638	7.404	330.320	3.134.557	470.184	3.604.741	3.576.407
5.1.2	Bảng giá đất trồng cây lâu năm	Tính trung bình	2.706.075	66.121	24.638	7.404	330.320	3.134.557	470.184	3.604.741	3.576.407
5.1.3	Bảng giá đất rừng sản xuất	Tính trung bình	2.706.075	66.121	24.638	7.404	330.320	3.134.557	470.184	3.604.741	3.576.407
5.1.4	Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản	Tính trung bình	2.706.075	66.121	24.638	7.404	330.320	3.134.557	470.184	3.604.741	3.576.407
5.1.5	Bảng giá đất ở tại nông thôn	Tính trung bình	10.824.300	264.483	98.553	29.615	1.321.278	12.538.230	1.880.734	14.418.964	14.305.628
5.1.6	Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn	Tính trung bình	5.412.150	132.241	49.277	14.808	660.639	6.269.115	940.367	7.209.482	7.152.814
5.1.7	Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn	Tính trung bình	5.412.150	132.241	49.277	14.808	660.639	6.269.115	940.367	7.209.482	7.152.814

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 (nội nghiệp 15%; ngoại nghiệp 20%)	Đơn giá sản phẩm	Đơn giá sản phẩm (không khấu hao)
A	B	C	1	2	3	4	5	6=1+2+3+4+5	7=6*15%,20%	8=6+7	9
5.1.8	Bảng giá đất ở tại đô thị	Tình trung bình	16.236.450	397.561	148.142	44.517	1.986.099	18.812.769	2.821.915	21.634.684	21.464.321
5.1.9	Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị	Tình trung bình	8.118.225	199.199	74.227	22.305	995.140	9.409.096	1.411.364	10.820.460	10.735.099
5.1.10	Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị	Tình trung bình	8.118.225	199.199	74.227	22.305	995.140	9.409.096	1.411.364	10.820.460	10.735.099
5.2	Xử lý giá đất tại khu vực giáp ranh	Tình trung bình	10.824.300	264.483	98.553	29.615	1.321.278	12.538.230	1.880.734	14.418.964	14.305.628
5.3	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất	Tình trung bình	10.824.300	264.483	98.553	29.615	1.321.278	12.538.230	1.880.734	14.418.964	14.305.628
6	Hoàn thiện dự thảo bảng giá đất	Tình trung bình	5.412.150	132.241	49.277	14.808	660.639	6.269.115	940.367	7.209.482	7.152.814
7	In, sao, lưu trữ, phát hành bảng giá đất	Tình trung bình	1.051.650	25.946	9.668	2.905	129.619	1.219.789	182.968	1.402.757	1.391.638
<b>Tổng cộng</b>			<b>922.404.780</b>	<b>18.549.777</b>	<b>4.573.775</b>	<b>937.191</b>	<b>46.273.548</b>	<b>992.739.072</b>	<b>178.892.535</b>	<b>1.171.631.607</b>	<b>1.166.299.017</b>

**\*Ghi chú:**

### 1. Căn cứ pháp lý

- Định mức kinh tế kỹ thuật áp dụng theo Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/04/2015 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 22/12/2017 của Bộ tài chính Quy định lập, quản lý, sử dụng kinh phí chi hoạt động kinh tế đối với các nhiệm vụ chi về tài nguyên môi trường

- Mức lương cơ sở 1.800.000 đồng được áp dụng theo Nghị định số 24/2023/NĐ-CP ngày 14/5/2023 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.

- Ngày công được tính là 26 ngày/tháng.

- Đơn giá trên chưa bao gồm chi phí kiểm tra, nghiệm thu, phí khai thác tài liệu và thuế GTGT.

\* Phí khai thác tài liệu áp dụng theo Quy định tại Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

## **2. Thuyết minh**

- Đơn giá trên tính cho tỉnh trung bình có 11 đơn vị hành chính cấp huyện, 170 đơn vị hành chính cấp xã; 150 điểm điều tra, 7.500 phiếu điều tra.

- Khi số đơn vị hành chính cấp huyện có sự thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn 11 đơn vị hành chính cấp huyện) thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với các mục 1, 3 và 4 của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng).

- Khi số điểm điều tra có sự thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn 150 điểm điều tra) thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với phần nội nghiệp mục 2 của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng).

- Khi số phiếu điều tra có sự thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn 7.500 phiếu điều tra) thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với phần ngoại nghiệp mục 2 của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng).

- Khi xây dựng bảng giá đất quy định tại mục 5.1 của đơn giá, bảng giá đất có loại đất nào thì được tính mức đối với loại đất đó, trường hợp xây dựng bảng giá đất đối với loại đất chưa quy định tại mục 5.1 thì việc tính mức căn cứ vào mức của loại đất tương tự.



## Phụ lục II

### ĐƠN GIÁ ĐIỀU CHỈNH BẢNG GIÁ ĐẤT

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày tháng năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

(Đvt: Đồng)

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 (nội nghiệp 15%; ngoại nghiệp 20%)	Đơn giá sản phẩm	Đơn giá sản phẩm (trừ khấu hao)
A	B	C	1	2	3	4	5	6=1+2+3+4+5	7=6*15%,20%	8=6+7	9
1	Công tác chuẩn bị	Tính trung bình	1.875.015	40.729	55.640	10.253	161.053	2.142.691	321.404	2.464.095	2.400.109
2	Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin giá đất thị trường; yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất tại điểm điều tra	Tính trung bình	100.891.556	1.860.456	1.297.288	126.650	2.428.932	106.604.882	20.001.406	126.606.288	125.083.907
-	Nội nghiệp		23.085.000	503.099	687.280	126.650	1.989.372	26.391.401	3.958.710	30.350.111	29.559.739
-	Ngoại nghiệp		77.806.556	1.357.357	610.008		439.560	80.213.481	16.042.696	96.256.177	95.524.168
3	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp huyện	Tính trung bình	8.659.440	188.142	257.019	47.363	743.956	9.895.919	1.484.388	11.380.307	11.084.735
4	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp tỉnh và đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành	Tính trung bình	4.329.720	94.071	128.509	23.681	371.978	4.947.959	742.194	5.690.153	5.542.367

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 (nội nghiệp 15%; ngoại nghiệp 20%)	Đơn giá sản phẩm	Đơn giá sản phẩm (trừ khấu hao)
A	B	C	1	2	3	4	5	6=1+2+3+4+5	7=6*15%,20%	8=6+7	9
5	Xây dựng bảng giá đất điều chỉnh	Tính trung bình	11.906.730	258.724	353.440	65.131	1.023.053	13.607.078	2.041.062	15.648.140	15.241.684
5.1	Xây dựng bảng giá đất điều chỉnh	Tính trung bình	3.788.505	82.269	112.386	20.710	325.309	4.329.179	649.377	4.978.556	4.849.312
5.1.1	Bảng giá đất điều chỉnh của 01 loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp	Tính trung bình	1.082.430	23.489	32.088	5.913	92.880	1.236.800	185.520	1.422.320	1.385.419
5.1.2	Bảng giá đất điều chỉnh của 01 loại đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp	Tính trung bình	2.706.075	58.780	80.299	14.797	232.429	3.092.379	463.857	3.556.236	3.463.893
5.2	Xử lý giá đất tại khu vực giáp ranh (nếu có)	Tính trung bình	2.706.075	58.780	80.299	14.797	232.429	3.092.379	463.857	3.556.236	3.463.893
5.3	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất điều chỉnh	Tính trung bình	5.412.150	117.675	160.755	29.624	465.315	6.185.519	927.828	7.113.347	6.928.479
6	Hoàn thiện dự thảo bảng giá đất điều chỉnh	Tính trung bình	2.706.075	58.780	80.299	14.797	232.429	3.092.379	463.857	3.556.236	3.463.893
7	In, sao, lưu trữ, phát hành bảng giá đất điều chỉnh	Tính trung bình	630.990	13.538	18.494	3.408	53.532	719.962	107.994	827.956	806.688
<b>Tổng cộng</b>			<b>130.999.526</b>	<b>2.514.439</b>	<b>2.190.689</b>	<b>291.284</b>	<b>5.014.932</b>	<b>141.010.870</b>	<b>25.162.305</b>	<b>166.173.175</b>	<b>163.623.382</b>

**\*Ghi chú:**

## 1. Căn cứ pháp lý

- Định mức kinh tế kỹ thuật áp dụng theo Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/04/2015 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 22/12/2017 của Bộ tài chính Quy định lập, quản lý, sử dụng kinh phí chi hoạt động kinh tế đối với các nhiệm vụ chi về tài nguyên môi trường.

- Mức lương cơ sở 1.800.000 đồng đồng được áp dụng theo Nghị định số 24/2023/NĐ-CP ngày 14/5/2023 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.

- Ngày công được tính là 26 ngày/tháng.

- Đơn giá trên chưa bao gồm chi phí kiểm tra, nghiệm thu, phí khai thác tài liệu và thuế GTGT.

\* Phí khai thác tài liệu áp dụng theo Quy định tại Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

## 2. Thuyết minh

- Đơn giá trên tính cho tỉnh trung bình có 11 đơn vị hành chính cấp huyện, 170 đơn vị hành chính cấp xã; điều chỉnh bảng giá đất đối với 02 đơn vị hành chính cấp huyện, 20 điểm điều tra, 1.000 phiếu điều tra, 02 loại đất (01 loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp, 01 loại đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp).

- Khi số đơn vị hành chính cấp huyện có sự thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn 02 đơn vị hành chính cấp huyện) thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với các mục 1, 3 và 4 của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng).

- Khi số điểm điều tra có sự thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn 20 điểm điều tra) thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với phần nội nghiệp mục 2 của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng).
- Khi số phiếu điều tra có sự thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn 1.000 phiếu điều tra) thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với phần ngoại nghiệp mục 2 của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng).
- Khi số lượng loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp điều chỉnh có sự thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn 01 loại đất) thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với mục 5.1.1 của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng); khi số lượng loại đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp điều chỉnh có sự thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn 1 loại đất) thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với mục 5.1.2 của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng).
- Trường hợp điều chỉnh toàn bộ bảng giá đất thì thực hiện theo đơn giá xây dựng bảng giá đất.

Phụ lục III

**ĐƠN GIÁ ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THEO CÁC PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH TRỰC TIẾP, CHIẾT TRỪ, THU NHẬP VÀ THẶNG DƯ**

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày tháng năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

**A. Đất ở:**

(Đvt: Đồng)

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 (nội nghiệp 15%; ngoại nghiệp 20%)	Đơn giá sản phẩm	Đơn giá sản phẩm (trừ khấu hao)
A	B	C	1	2	3	4	5	6=1+2+3+4+5	7=6*15%,20%	8=6+7	9
1	Công tác chuẩn bị	Thừa trung bình	1.703.160	30.016	15.280	4.591	83.653	1.836.700	275.505	2.112.205	2.094.632
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường	Thừa trung bình	12.447.945	206.563	121.446	16.080	543.051	13.335.086	2.345.960	15.681.046	15.537.987
-	Nội nghiệp		5.953.365	105.143	53.526	16.080	293.031	6.421.146	963.172	7.384.318	7.322.763
-	Ngoại nghiệp		6.494.580	101.420	67.920		250.020	6.913.940	1.382.788	8.296.728	8.215.224
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất	Thừa trung bình	10.283.085	181.611	92.454	27.775	506.145	11.091.070	1.663.661	12.754.731	12.648.408

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 (nội nghiệp 15%; ngoại nghiệp 20%)	Đơn giá sản phẩm	Đơn giá sản phẩm (trừ khấu hao)
A	B	C	1	2	3	4	5	6=1+2+3+4+5	7=6*15%,20%	8=6+7	9
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất và trình phê duyệt phương án giá đất	Thừa trung bình	1.623.645	28.675	14.598	4.386	79.918	1.751.222	262.683	2.013.905	1.997.118
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	Thừa trung bình	420.660	7.266	3.699	1.111	20.250	452.986	67.948	520.934	516.680
<b>Tổng cộng</b>			<b>26.478.495</b>	<b>454.131</b>	<b>247.477</b>	<b>53.943</b>	<b>1.233.017</b>	<b>28.467.063</b>	<b>4.615.757</b>	<b>33.082.820</b>	<b>32.794.825</b>

## B. Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở:

(Đvt: Đồng)

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 (nội nghiệp 15%; ngoại nghiệp 20%)	Đơn giá sản phẩm	Đơn giá sản phẩm (trừ khấu hao)
A	B	C	1	2	3	4	5	6=1+2+3+4+5	7=6*15%,20%	8=6+7	9
1	Công tác chuẩn bị	Thừa trung bình	1.703.160	29.978	15.261	4.584	75.494	1.828.477	274.272	2.102.749	2.085.199
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường	Thừa trung bình	14.071.590	232.849	137.540	17.514	538.431	14.997.924	2.650.919	17.648.843	17.486.710
-	<i>Nội nghiệp</i>		6.494.580	114.526	58.300	17.514	288.411	6.973.331	1.046.000	8.019.331	7.952.286
-	<i>Ngoại nghiệp</i>		7.577.010	118.324	79.240		250.020	8.024.594	1.604.919	9.629.513	9.534.425
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất	Thừa trung bình	11.906.730	209.964	106.883	32.108	528.754	12.784.439	1.917.666	14.702.105	14.579.189
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất và trình phê duyệt phương án giá đất	Thừa trung bình	1.623.645	28.612	14.565	4.375	72.054	1.743.251	261.488	2.004.739	1.987.989
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	Thừa trung bình	420.660	7.260	3.696	1.110	18.284	451.010	67.652	518.662	514.411
<b>Tổng cộng</b>			<b>29.725.785</b>	<b>508.663</b>	<b>277.945</b>	<b>59.692</b>	<b>1.233.017</b>	<b>31.805.102</b>	<b>5.171.997</b>	<b>36.977.099</b>	<b>36.653.498</b>

### C. Đất nông nghiệp

(Đvt: Đồng)

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 (nội nghiệp 15%; ngoại nghiệp 20%)	Đơn giá sản phẩm	Đơn giá sản phẩm (trừ khấu hao)
A	B	C	1	2	3	4	5	6=1+2+3+4+5	7=6*15%,20%	8=6+7	9
1	Công tác chuẩn bị	Thừa trung bình	1.703.160	30.059	15.303	4.598	93.778	1.846.897	277.035	2.123.932	2.106.333
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường	Thừa trung bình	10.824.300	180.270	105.348	14.646	548.753	11.673.318	2.041.162	13.714.480	13.590.498
-	<i>Nội nghiệp</i>		5.412.150	95.753	48.748	14.646	298.733	5.870.031	880.505	6.750.536	6.694.474
-	<i>Ngoại nghiệp</i>		5.412.150	84.517	56.600		250.020	5.803.287	1.160.657	6.963.944	6.896.024
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất	Thừa trung bình	8.659.440	153.224	78.007	23.437	478.031	9.392.139	1.408.821	10.800.960	10.711.252
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất và trình phê duyệt phương án giá đất	Thừa trung bình	1.623.645	28.735	14.629	4.395	89.649	1.761.054	264.158	2.025.212	2.008.389
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	Thừa trung bình	420.660	7.310	3.721	1.118	22.806	455.615	68.342	523.957	519.678
<b>Tổng cộng</b>			<b>23.231.205</b>	<b>399.599</b>	<b>217.009</b>	<b>48.194</b>	<b>1.233.017</b>	<b>25.129.024</b>	<b>4.059.518</b>	<b>29.188.542</b>	<b>28.936.151</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 27/4/2015 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 22/12/2017 của Bộ tài chính Quy định lập, quản lý, sử dụng kinh phí chi hoạt động kinh tế đối với các nhiệm vụ chi về tài nguyên môi trường

- Mức lương cơ sở 1.800.000 đồng đồng được áp dụng theo Nghị định số 24/2023/NĐ-CP ngày 14/5/2023 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. - Ngày công được tính là 26 ngày/tháng.

- Đơn giá trên chưa bao gồm chi phí kiểm tra, nghiệm thu, phí khai thác tài liệu và thuế GTGT.

\* Phí khai thác tài liệu áp dụng theo Quy định tại Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

## **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  $K=1,5$ ; trường hợp 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. Hệ số theo quy mô diện tích và khu vực quy định tại các Bảng 01, 02 được tính theo phương pháp nội suy.

7. Thửa 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 thửa đất hoặc khu đất định giá đất lớn nhất.

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

**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)

Diện tích (ha)	Khu vực	
	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)

Diện tích (ha)	Khu vực	
	Xã	Thị trấn, phường
≤ 0,1	0,5	0,6
0,3	0,6	0,7
0,5	0,7	0,8
1	0,85	0,95
3	1	1,1
5	1,4	1,5
10	1,8	1,9
30	2,2	2,3
50	2,8	2,9
100	3,4	3,5
300	4	4,1
≥ 500	4,8	4,9

**Phụ lục IV**

**ĐƠN GIÁ ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THEO CÁC PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH TRỰC TIẾP, CHIẾT TRỪ, THU NHẬP VÀ THẶNG DƯ**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày tháng năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)*

**A. Đất ở**

*(Đơn vị: Đồng)*

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 (nội nghiệp 15%; ngoại nghiệp 20%)	Đơn giá sản phẩm (đồng)	Đơn giá sản phẩm (trừ khấu hao)
A	B	C	1	2	3	4	5	6=1+2+3+4+5	7=6*15%,20%	8=6+7	9
1	Công tác chuẩn bị	Khu vực trung bình	2.939.490	39.224	21.779	6.304	101.642	3.108.439	466.266	3.574.705	3.549.659
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin	Khu vực trung bình	10.824.300	171.599	57.734	11.279	431.874	11.496.787	2.067.758	13.564.545	13.497.211
-	Nội nghiệp		4.329.720	70.178	38.966	11.279	181.854	4.631.998	694.800	5.326.798	5.281.987
-	Ngoại nghiệp		6.494.580	101.420	18.768		250.020	6.864.788	1.372.958	8.237.746	8.215.224
3	Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá	Khu vực trung bình	3.788.505	61.415	34.101	9.871	159.147	4.053.039	607.956	4.660.995	4.621.780
4	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực trung bình	6.494.580	105.305	58.470	16.925	272.880	6.948.161	1.042.224	7.990.385	7.923.144

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 (nội nghiệp 15%; ngoại nghiệp 20%)	Đơn giá sản phẩm (đồng)	Đơn giá sản phẩm (trừ khấu hao)
A	B	C	1	2	3	4	5	6=1+2+3+4+5	7=6*15%,20%	8=6+7	9
5	Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực trung bình	4.329.720	70.178	38.966	11.279	181.854	4.631.998	694.800	5.326.798	5.281.987
6	Hoàn thiện dự thảo phương án hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực trung bình	1.623.645	26.326	14.618	4.231	68.220	1.737.040	260.556	1.997.596	1.980.786
7	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực trung bình	420.660	6.714	3.728	1.079	17.399	449.581	67.437	517.018	512.731
<b>Tổng cộng</b>			<b>30.420.900</b>	<b>480.762</b>	<b>229.396</b>	<b>60.970</b>	<b>1.233.017</b>	<b>32.425.045</b>	<b>5.206.997</b>	<b>37.632.042</b>	<b>37.367.298</b>

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

(Đvt: Đồng)

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 (nội nghiệp 15%; ngoại nghiệp 20%)	Đơn giá sản phẩm (đồng)	Đơn giá sản phẩm (trừ khấu hao)
A	B	C	1	2	3	4	5	6=1+2+3+4+5	7=6*15%,20%	8=6+7	9
1	Công tác chuẩn bị	Khu vực trung bình	2.939.490	39.138	21.731	6.290	85.816	3.092.464	463.870	3.556.334	3.531.343
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin	Khu vực trung bình	12.989.160	205.544	67.196	12.659	422.732	13.697.292	2.480.518	16.177.810	16.099.361
-	Nội nghiệp		4.870.935	78.769	43.736	12.659	172.712	5.178.811	776.822	5.955.633	5.905.336
-	Ngoại nghiệp		8.118.225	126.775	23.460		250.020	8.518.480	1.703.696	10.222.176	10.194.024
3	Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá	Khu vực trung bình	4.870.935	78.769	43.736	12.659	172.712	5.178.811	776.822	5.955.633	5.905.336
4	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực trung bình	8.118.225	131.267	72.885	21.096	287.821	8.631.294	1.294.694	9.925.988	9.842.170
5	Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực trung bình	5.412.150	87.511	48.590	14.064	191.881	5.754.196	863.129	6.617.325	6.561.447
6	Hoàn thiện dự thảo phương án hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực trung bình	1.623.645	26.271	14.587	4.222	57.604	1.726.329	258.949	1.985.278	1.968.503

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 (nội nghiệp 15%; ngoại nghiệp 20%)	Đơn giá sản phẩm (đồng)	Đơn giá sản phẩm (trừ khấu hao)
A	B	C	1	2	3	4	5	6=1+2+3+4+5	7=6*15%,20%	8=6+7	9
7	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực trung bình	420.660	6.590	3.659	1.059	14.450	446.419	66.963	513.382	509.173
<b>Tổng cộng</b>			<b>36.374.265</b>	<b>575.090</b>	<b>272.384</b>	<b>72.048</b>	<b>1.233.017</b>	<b>38.526.804</b>	<b>6.204.945</b>	<b>44.731.749</b>	<b>44.417.333</b>

### C. Đất nông nghiệp

(Đvt: Đồng)

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 (nội nghiệp 15%; ngoại nghiệp 20%)	Đơn giá sản phẩm (đồng)	Đơn giá sản phẩm (trừ khấu hao)
A	B	C	1	2	3	4	5	6=1+2+3+4+5	7=6*15%,20%	8=6+7	9
1	Công tác chuẩn bị	Khu vực trung bình	2.939.490	39.386	21.869	6.329	124.742	3.131.816	469.772	3.601.588	3.576.439
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin	Khu vực trung bình	9.200.655	142.163	49.882	9.910	445.341	9.847.952	1.765.107	11.613.059	11.554.912
-	Nội nghiệp		3.788.505	61.670	34.242	9.910	195.321	4.089.649	613.447	4.703.096	4.663.718
-	Ngoại nghiệp		5.412.150	80.492	15.640		250.020	5.758.302	1.151.660	6.909.962	6.891.194
3	Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá	Khu vực trung bình	2.706.075	44.041	24.454	7.077	139.487	2.921.135	438.170	3.359.305	3.331.183
4	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực trung bình	4.870.935	79.268	44.014	12.738	251.057	5.258.012	788.702	6.046.714	5.996.099
5	Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực trung bình	3.247.290	52.856	29.348	8.494	167.404	3.505.392	525.809	4.031.201	3.997.451



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 (nội nghiệp 15%; ngoại nghiệp 20%)	Đơn giá sản phẩm (đồng)	Đơn giá sản phẩm (trừ khấu hao)
A	B	C	1	2	3	4	5	6=1+2+3+4+5	7=6*15%,20%	8=6+7	9
6	Hoàn thiện dự thảo phương án hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực trung bình	1.623.645	26.412	14.665	4.244	83.653	1.752.620	262.893	2.015.513	1.998.648
7	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực trung bình	420.660	6.735	3.740	1.082	21.331	453.548	68.032	521.580	517.279
<b>Tổng cộng</b>			<b>25.008.750</b>	<b>390.862</b>	<b>187.972</b>	<b>49.875</b>	<b>1.233.017</b>	<b>26.870.475</b>	<b>4.318.485</b>	<b>31.188.960</b>	<b>30.972.011</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 27/4/2015 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 22/12/2017 của Bộ tài chính Quy định lập, quản lý, sử dụng kinh phí chi hoạt động kinh tế đối với các nhiệm vụ chi về tài nguyên môi trường

- Mức lương cơ sở 1.800.000 đồng đồng được áp dụng theo Nghị định số 24/2023/NĐ-CP ngày 14/5/2023 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. - Ngày công được tính là 26 ngày/tháng.

- Đơn giá trên chưa bao gồm chi phí kiểm tra, nghiệm thu, phí khai thác tài liệu và thuế GTGT.

\* Phí khai thác tài liệu áp dụng theo Quy định tại Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

## II. Thuyết minh

1. Đơn giá trên tính cho khu vực định giá đất trung bình có 01 loại đất, diện tích 1 ha, tại địa bàn 01 xã; có 10 vị trí đất (tính đến đoạn đường, đoạn phố theo bảng giá đất hiện hành) đối với đất ở hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, 03 vị trí đất đối với đất nông nghiệp.

2. Khi tính mức cho khu vực định giá đất cụ thể thì thực hiện như sau:

a) Khi số vị trí đất trong khu vực định giá đất có sự thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn 10 vị trí đất đối với đất ở hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở; lớn hoặc nhỏ hơn 03 vị trí đất đối với đất nông nghiệp) thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với các mục 2, 3 và 4 của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng);

b) Đối với các mục 2, 3, 4 và 5 của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng): căn cứ vào hệ số theo quy mô diện tích và khu vực quy định tại Bảng 01 để điều chỉnh.

3. Trường hợp khu vực định giá đất có nhiều loại đất thì tính mức riêng theo diện tích của từng loại đất đối với các mục 2, 3, 4 và 5 của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng), 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 khu vực định giá đất chạy theo tuyến qua nhiều xã,

Bảng 03. Bảng hệ số theo quy mô diện tích và khu vực

Diện tích (ha) \ Khu vực	Xã	Thị trấn, phường (trừ phường thuộc quận tại thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh)
≤ 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	1,4	1,5
10	1,6	1,7
30	1,8	1,9
50	2	2,1
100	2,2	2,3
300	2,4	2,5
500	2,6	2,7
1.000	2,8	2,9
3.000	3	3,1
≥ 5.000	3,2	3,3

phường, thị trấn (định giá đất để tính bồi thường đối với các dự án giao thông, thủy lợi, đường điện...) thì điều chỉnh đối với mục 2 của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng): đối với khu vực định giá đất chạy qua 02 xã, phường, thị trấn thì nhân với hệ số  $K=1,3$ ; đối với khu vực định giá đất chạy qua trên 02 xã, phường, thị trấn thì được bổ sung hệ số 0,02 cho mỗi 01 xã, phường, thị trấn tăng thêm.

5. Hệ số theo quy mô diện tích và khu vực quy định tại Bảng 03 được tính theo phương pháp nội suy.

6. Khu vực 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 khu vực định giá đất lớn nhất.