

Đồng Nai, ngày      tháng      năm 2021

## **THUYẾT MINH VỀ VIỆC XÂY DỰNG ĐƠN GIÁ QUẢN LÝ ĐẤT**

Tên đơn giá ban hành: Đơn giá quản lý đất được Ủy ban nhân dân tỉnh giao Trung tâm Phát triển quỹ đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Đơn vị đề nghị trình ban hành đơn giá: Sở Tài nguyên và Môi trường.

### **I. SỰ CẦN THIẾT VÀ CÁC MỤC TIÊU**

#### **1. Sự cần thiết ban hành đơn giá quản lý đất**

Thực hiện quyết định số 16/2016/QĐ-UBND ngày 21/3/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định quản lý, khai thác sử dụng quỹ đất được cấp có thẩm quyền thu hồi giao Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai tỉnh Đồng Nai (sau đây gọi tắt là Trung tâm) thực hiện chế độ tự chủ tài chính theo Quyết định số 1573/QĐ-UBND ngày 10/5/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai, theo đó, Trung tâm là đơn vị sự nghiệp có thu tự đảm bảo toàn bộ chi thường xuyên, có chức năng, nhiệm vụ thường xuyên được quy định cụ thể tại khoản 2 Điều 1 và khoản 6 Điều 3 Quy định kèm theo Quyết định số 1486/QĐ-STNMT ngày 11/9/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường về tổ chức, hoạt động của Trung tâm.

Về cơ chế tài chính, Trung tâm căn cứ Nghị định số 141/2016/NĐ-CP của Chính phủ ngày 10/10/2016 quy định cơ chế tự chủ của đơn vị sự nghiệp công lập trong lĩnh vực sự nghiệp kinh tế và sự nghiệp khác. Nguồn thu tài chính của đơn vị được áp dụng tại khoản 1 Điều 13 của Nghị định.

Trên cơ sở đó, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai xây dựng kế hoạch và phương án quản lý hàng năm theo khoản 2 Điều 7, khoản 1 Điều 9 Quyết định số 16/2016/QĐ-UBND, trình Sở Tài nguyên Môi trường thẩm định nội dung và Sở Tài chính thẩm định kinh phí để quản lý các khu đất theo dự toán đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tuy nhiên việc lập dự toán và thanh quyết toán được thực hiện theo cơ chế thực thanh, thực chi nên việc giải ngân kinh phí quản lý đất gặp nhiều khó khăn do có nhưng khoản chi chung không thể phân bổ cho hoạt động quản lý đất.

Theo điều kiện hiện nay và dự kiến trong thời gian tới, công tác quản lý quỹ đất sẽ là một trong những nhiệm vụ chính trị chủ yếu của Trung tâm đòi hỏi phải có

nhiều giải pháp để thực hiện, trong đó giải pháp về tài chính là một giải pháp quan trọng cần được quan tâm.

Đơn vị có chức năng quản lý, khai thác quỹ đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành là **Tổ chức Phát triển quỹ đất** gồm Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai và Trung tâm Phát triển quỹ đất các huyện, thành phố Long Khánh và thành phố Biên Hòa.

Do đó việc ban hành đơn giá quản lý đất là việc làm cần thiết để giúp Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai nói riêng và các Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố, các huyện trong tỉnh nói chung đảm bảo hoạt động theo cơ chế tự chủ và thực hiện tốt nhiệm vụ quản lý đất do UBND tỉnh giao.

## 2. Mục tiêu

- Giúp cho Trung tâm phát triển quỹ đất có căn cứ để lập dự toán ngân sách Nhà nước phục vụ việc tiếp nhận, lập phương án quản lý và tổ chức quản lý các khu đất được cấp có thẩm quyền giao;
- Giúp các cơ quan, tổ chức dựa vào đơn giá này để dự toán kinh phí khi dự kiến giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất;
- Giúp cơ quan Nhà nước dự kiến chi ngân sách hàng năm đối với công tác quản lý đất giao Trung tâm.

## II. CÁC CĂN CỨ XÂY DỰNG ĐƠN GIÁ

- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;
- 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;
- Nghị định số 49/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2013 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của của Bộ Luật Lao động về tiền lương; Nghị định 121/2018/NĐ-CP ngày 13 tháng 9 năm 2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 49/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2013 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của của Bộ Luật Lao động về tiền lương
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 38/2019/NĐ-CP ngày 09 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ về việc quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang;
- Thông tư liên tịch số 16/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC ngày 04 tháng 4 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ trưởng Bộ Nội vụ, Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của Trung tâm Phát triển quỹ đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường;

- 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;

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

- Quyết định số 16/2016/QĐ-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định quản lý, khai thác sử dụng quỹ đất được cấp có thẩm quyền thu hồi giao Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

- Căn cứ Nghị định số 60/2021/NĐ-CP ngày 21 tháng 06 năm 2021 của Chính phủ Quy định cơ chế tự chủ tài chính của đơn vị sự nghiệp công lập.

- Thực tế công tác quản lý đất, quỹ đất không đủ điều kiện đấu giá do UBND tỉnh giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai và việc sử dụng kinh phí phục vụ nhiệm vụ trên tại Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh qua các năm 2018, 2019, 2020.

### **III. NỘI DUNG CÔNG VIỆC THỰC HIỆN TRONG QUÁ TRÌNH QUẢN LÝ ĐẤT LÀM CƠ SỞ XÁC ĐỊNH ĐƠN GIÁ QUẢN LÝ ĐẤT:**

<b>TT</b>	<b>NỘI DUNG CÔNG VIỆC</b>
<b>I. TIẾP NHẬN, LẬP PHƯƠNG ÁN QUẢN LÝ KHU ĐẤT ĐƯỢC GIAO</b>	
1.1	Công bố quyết định thu hồi đất: - Tham dự họp; - Nhận Quyết định giao đất.
1.2	Nhận bàn giao đất trên thực địa: - Ranh giới, vị trí khu đất; - Mốc ranh giới khu đất.
1.3	Thu thập thông tin, tài liệu, hồ sơ đối với khu đất, thửa đất được giao, gồm: - Tài liệu, hồ sơ nguồn gốc đất; - Thu thập thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng; - Thu thập thông tin về tình hình quản lý, sử dụng trước đây; - Thu thập thông tin quản lý chuyên ngành (điện, khoáng sản, môi trường,...).
1.4	Khảo sát hiện trạng phục vụ xây dựng phương án: - Kiểm tra ranh giới tiếp giáp tứ cận với khu đất - Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin về hiện trạng mặt bằng khu đất; - Khảo sát đặc điểm khu vực xung quanh vị trí khu đất.

1.5	Rà soát, tổng hợp thông tin chung về khu đất/thửa đất: - Nguồn gốc, thông tin chức năng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; - Các thông tin khác có liên quan đến khu đất.
1.6	Lập hồ sơ khu đất để xây dựng phương án, quản lý khu đất/thửa đất: - Đăng ký biến động đất đai theo quy định; - Biên mục, scan hồ sơ, tài liệu; mở hộp hồ sơ; đặt tên khu đất.
1.7	Phân tích, đánh giá các yếu tố tác động đến nhiệm vụ quản lý: - Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội tại địa bàn nơi có đất ảnh hưởng đến quá trình quản lý đất; - Đánh giá yếu tố lợi thế, mức độ khó khăn của vị trí, hiện trạng, mặt bằng, ranh giới, diện tích khu đất với các yếu tố Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội địa phương.
1.8	Áp dụng các quy định của pháp luật và đề ra biện pháp tổ chức quản lý khu đất: - Quy định về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của đơn vị được giao quản lý đất; - Luật Đất đai và các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn thi hành; - Các Văn bản, quy định của UBND tỉnh Đồng Nai về quản lý, khai thác quỹ đất giao Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý
1.9	Phương án quản lý đất: - Xây dựng đề cương phương án; - Viết thuyết minh phương án; - Báo cáo Lãnh đạo đơn vị thông qua dự thảo phương án.
1.10	Tổng hợp gửi các cơ quan, đơn vị, địa phương góp ý phương án
1.11	Hoàn thiện phương án quản lý đất: - Báo cáo tiếp thu, giải trình; - Tổng hợp, hoàn chỉnh phương án;
1.12	Trình phê duyệt phương án: - Lập thủ tục trình Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định phương án; - Tổng hợp ý kiến của đơn vị thẩm định, hoàn chỉnh lại phương án; - Lập thủ tục trình UBND tỉnh phê duyệt phương án - Theo dõi phương án được duyệt để triển khai thực hiện.
1.13	Hoàn thiện hồ sơ, tài liệu, dữ liệu để thực hiện phương án quản lý
<b>II. ĐƠN GIÁ TỔ CHỨC QUẢN LÝ KHU ĐẤT THEO PHƯƠNG ÁN QUẢN LÝ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT</b>	
2.1	Xây dựng kế hoạch kiểm tra: - Viết kế hoạch, phân bổ người đi kiểm tra; - Trình xin ý kiến Lãnh đạo đơn vị thông qua kế hoạch; - Gửi địa phương nơi có đất để phối hợp kiểm tra.
2.2	Kiểm tra hiện trạng khu đất: - Định kỳ theo kế hoạch; - Đột xuất ngoài kế hoạch theo sự việc cụ thể.

2.4	Hợp đề thống nhất phương án xử lý phát sinh: - Lịch hợp theo thư mời của địa phương nơi có đất, của đơn vị được giao quản lý đất về các nội dung phát sinh trong quá trình quản lý liên quan đến ranh giới, mốc giới khu đất; lần, chiếm sử dụng trên khu đất.
2.3	Xử lý phát sinh (lấn, chiếm sử dụng đất; đổ rác thải; cháy, nổ...) - Theo kiến nghị của địa phương nơi có đất; - Theo ý kiến phản ánh của quần chúng nhân dân; - Theo sự phát hiện của đơn vị quản lý.
2.5	Tổng hợp, báo cáo kết quả quản lý khu đất: - Biên bản kiểm tra hàng tháng, quý, cả năm; - Báo cáo tổng hợp kết quả kiểm tra hàng quý, cả năm.
2.6	Lập thủ tục trình phê duyệt kết quả quản lý khu đất: - Biên bản kiểm tra; - Báo cáo tổng hợp; - Tờ trình đề nghị phê duyệt.
2.7	Quản lý và cập nhật dữ liệu, tài liệu phát sinh của khu đất. Tổng hợp, lưu trữ chứng từ quản lý đất
<b>C. NỘI DUNG KHÁC PHỤC VỤ CÔNG TÁC QUẢN LÝ ĐẤT PHÁT SINH THEO THỰC TẾ</b>	
1	Đo đạc bản đồ địa chính phục vụ công tác thu hồi đất, quản lý đất
2	Phối hợp với địa phương thường xuyên theo dõi tình hình khu đất
3	Dọn vệ sinh khu đất
4	Nhiên liệu phục vụ đi kiểm tra khu đất định kỳ

#### IV. GIÁ VÀ BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU TÍNH GIÁ

##### 1. Thuyết minh cơ cấu tính giá

**Đơn giá sản phẩm = Chi phí trực tiếp (1) + Chi phí chung (2)**

**(1) Chi phí trực tiếp:** Là các khoản mục chi phí trực tiếp, gồm: chi phí nhân công; chi phí công cụ, dụng cụ, văn phòng phẩm; chi phí nhiên liệu; chi phí khấu hao tài sản cố định. Cách tính như sau:

- Chi phí nhân công: Gồm chi phí lao động kỹ thuật tham gia trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, dự án.

+ Chi phí lao động kỹ thuật bằng (=) số công lao động kỹ thuật theo định mức nhân (x) đơn giá ngày công lao động kỹ thuật.

$$\begin{array}{lcl} \text{Đơn giá ngày công} & & \text{Tiền lương một tháng theo cấp} \\ \text{lao động kỹ thuật} & & \text{bậc kỹ thuật trong định mức} \\ & = & + \text{Các khoản phụ cấp, đóng} \\ & & \text{góp 01 tháng theo chế độ} \\ & & \text{26 ngày công/tháng} \end{array}$$

Trong đó:

Tiền lương 01 tháng theo cấp bậc kỹ thuật quy định trong định mức thực hiện theo hệ số lương ban hành theo 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 và văn bản sửa đổi; mức lương cơ sở theo quy định hiện hành của Nhà nước tại Nghị định số 38/2019/NĐ-CP ngày 09 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ về việc quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang; Quyết định 23/2021/QĐ-TTg ngày 07/7/2021 của Thủ tướng Chính phủ và Nghị Quyết 68/NQ-CP ngày 01/7/2021 của Chính phủ về tỷ lệ trích bảo hiểm từ ngày 01/7/2021.

Các khoản phụ cấp, đóng góp theo chế độ: Phụ cấp lương; phụ cấp trách nhiệm; phụ cấp lưu động; phụ cấp độc hại nguy hiểm; phụ cấp khu vực; phụ cấp đặc biệt; phụ cấp khác (nếu có) theo chế độ quy định hiện hành; lương phụ (nếu có) theo chế độ quy định của pháp luật hiện hành.

- Chi phí vật liệu (văn phòng phẩm): Là giá trị vật liệu chính, vật liệu phụ dùng trực tiếp trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, dự án.

Chi phí vật liệu bằng (=) Tổng số lượng từng loại vật liệu theo định mức nhân (x) đơn giá từng loại vật liệu (văn phòng phẩm).

Trong đó:

Vật liệu (văn phòng phẩm) theo định mức tương đương áp dụng theo Bảng 18 “*Định mức tính cho thửa đất hoặc khu đất trung bình*” Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/4/2015 và thực tế công tác quản lý đất tại Trung tâm.

Đơn giá vật liệu: Đối với nhiệm vụ do ngân sách trung ương đảm bảo, căn cứ theo giá trung bình của các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có khu vực thi công trong năm; đối với nhiệm vụ do ngân sách địa phương đảm bảo, căn cứ theo giá thị trường tại địa phương, chứng thư thẩm định giá Vật liệu tại thời điểm xây dựng đơn giá.

- Chi phí Công cụ, dụng cụ: Là giá trị Công cụ, dụng cụ được phân bổ trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, dự án.

$$\text{Chi phí Công cụ, dụng cụ} = \frac{\text{Số ca sử dụng Công cụ, dụng cụ theo định mức}}{\text{Đơn giá sử dụng Công cụ, dụng cụ phân bổ cho 01 ca}}$$

Trong đó:

$$\text{Đơn giá sử dụng Công cụ, dụng cụ phân bổ cho 01 ca} = \frac{\text{Đơn giá Công cụ, dụng cụ}}{\frac{\text{Niên hạn sử dụng Công cụ, dụng cụ theo định mức (tháng)}}{x} \times 26 \text{ ngày}}$$

Đơn giá Công cụ, dụng cụ: như cách xác định đơn giá vật liệu nêu trên, dụng cụ theo định mức tương áp dụng theo Bảng 15 “*Định mức công nhóm/ thửa đất hoặc khu đất trung bình là đất Nông nghiệp*” Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/4/2015 và thực tế công tác quản lý đất tại Trung tâm.

**(2) Chi phí chung:**

Áp dụng theo điểm a; Mục 3; Phần II của Phụ lục 04 ban hành kèm theo Thông tư 136/2017/TT-BTC ngày 22/12/2017 của Bộ Tài chính về Quy định lập, quản lý, sử dụng kinh phí hoạt động kinh tế đối với các nhiệm vụ chi về Tài nguyên môi trường, chi phí quản lý chung được xác định theo tỷ lệ % tính trên chi phí trực tiếp, quy định cho từng nhóm công việc; Nhiệm vụ, dự án (hoặc hạng mục công việc không có định mức kinh tế kỹ thuật), cụ thể như sau:

Nhóm công việc	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp
Nhóm III	15%	12%

**2. Bảng tổng hợp cơ cấu tính giá**

Bảng đơn giá chi phí quản lý đất giao Trung tâm Phát triển quỹ đất gồm:

- (1) Đơn giá xây dựng phương án quản lý (*phụ lục 01*);
- (2) Đơn giá quản lý đất (*phụ lục 02*);
- (3) Chi phí phát sinh ngoài đơn giá quản lý đất (*phụ lục 03*);
- (4) Hệ số quy mô diện tích và khu vực (*bảng 01*).

**V. CÁC BIỆN PHÁP TỔ CHỨC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN**

Sau khi quyết định được UBND tỉnh ban hành, Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ quan quản lý nhà nước về đất đai có văn bản gửi các cơ quan nhà nước, các đơn vị sự nghiệp công lập, các tổ chức và cá nhân có liên quan yêu cầu thực hiện áp dụng thống nhất đơn giá này trong công tác kiểm tra, tiếp nhận, quản lý đất đai.

Trên đây là nội dung thuyết minh việc xây dựng đơn giá quản lý đất giao Trung tâm Phát triển quỹ đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Kính đề nghị UBND tỉnh phê duyệt, làm căn cứ thực hiện./.