

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. /.

Nơi nhận:

- Các Bộ: TNMT, TC;
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra văn bản);
- TT. TU, TT.HĐND tỉnh;
- CT, PCT;
- Đoàn ĐB Quốc hội tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- Ban KTNS HĐND tỉnh;
- Như Điều 4;
- Cơ sở DLQG về pháp luật (Sở Tư pháp);
- Trung tâm Công báo tỉnh; Website tỉnh;
- LĐVP, CV, TH;
- Lưu: VT.  22

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH



Mai Hùng Dũng

Phụ lục I

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

ĐVT: Đồng

STT	Nội dung công việc	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)
1	Công tác chuẩn bị	7.290.549	137.392	144.166	33.200	622.339	8.227.645	1.234.147	9.461.792	9.317.626
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	765.862.096	9.503.590	5.638.622	484.323	15.202.766	796.691.397	153.187.947	949.879.344	944.240.723
-	Nội nghiệp	106.170.750	2.004.302	2.103.122	484.323	12.244.149	123.006.646	18.450.997	141.457.643	139.354.521
-	Ngoại nghiệp	659.691.346	7.499.288	3.535.500		2.958.617	673.684.751	134.736.950	808.421.702	804.886.202
3	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp huyện	39.366.249	741.277	777.825	179.124	3.357.734	44.422.208	6.663.331	51.085.539	50.307.714
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	13.420.312	252.950	265.421	61.123	1.145.778	15.145.585	2.271.838	17.417.423	17.152.002
5	Xây dựng bảng giá đất	139.422.133	2.624.291	2.753.678	634.138	9.725.849	155.160.089	23.274.013	178.434.102	175.680.424
5.1	Xây dựng bảng giá đất	117.551.994	2.212.943	2.322.050	534.740	8.201.361	130.823.088	19.623.463	150.446.551	148.124.501
5.1.1	Bảng giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác	2.733.767	51.418	53.954	12.425	190.561	3.042.125	456.319	3.498.444	3.444.490
5.1.2	Bảng giá đất trồng cây lâu năm	2.733.767	51.418	53.954	12.425	190.561	3.042.125	456.319	3.498.444	3.444.490
5.1.3	Bảng giá đất rừng sản xuất	2.733.767	51.418	53.954	12.425	190.561	3.042.125	456.319	3.498.444	3.444.490
5.1.4	Bảng giá đất rừng phòng hộ	2.733.767	51.418	53.954	12.425	190.561	3.042.125	456.319	3.498.444	3.444.490
5.1.5	Bảng giá đất rừng đặc dụng	2.733.767	51.418	53.954	12.425	190.561	3.042.125	456.319	3.498.444	3.444.490
5.1.6	Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản	2.733.767	51.418	53.954	12.425	190.561	3.042.125	456.319	3.498.444	3.444.490
5.1.7	Bảng giá đất nông nghiệp khác	2.733.767	51.418	53.954	12.425	190.561	3.042.125	456.319	3.498.444	3.444.490



5.1.8	Bảng giá đất ở tại nông thôn	10.935.069	205.674	215.814	49.699	762.244	12.168.500	1.825.275	13.993.775	13.777.961
5.1.9	Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn	5.467.535	102.837	107.907	24.850	381.122	6.084.250	912.638	6.996.888	6.888.981
5.1.10	Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn	5.467.535	102.837	107.907	24.850	381.122	6.084.250	912.638	6.996.888	6.888.981
5.1.11	Bảng giá đất ở tại đô thị	16.402.604	309.161	324.404	74.706	1.145.778	18.256.654	2.738.498	20.995.152	20.670.748
5.1.12	Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị	8.201.302	154.906	162.543	37.432	574.095	9.130.278	1.369.542	10.499.820	10.337.277
5.1.13	Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị	8.201.302	154.906	162.543	37.432	574.095	9.130.278	1.369.542	10.499.820	10.337.277
5.1.14	Bảng giá đất xây dựng trụ sở cơ quan	5.467.535	102.837	107.907	24.850	381.122	6.084.250	912.638	6.996.888	6.888.981
5.1.15	Bảng giá đất quốc phòng, an ninh	5.467.535	102.837	107.907	24.850	381.122	6.084.250	912.638	6.996.888	6.888.981
5.1.16	Bảng giá đất xây dựng công trình sự nghiệp	5.467.535	102.837	107.907	24.850	381.122	6.084.250	912.638	6.996.888	6.888.981
5.1.17	Bảng giá đất sử dụng vào mục đích công cộng	5.467.535	102.837	107.907	24.850	381.122	6.084.250	912.638	6.996.888	6.888.981
5.1.18	Bảng giá đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng	5.467.535	102.837	107.907	24.850	381.122	6.084.250	912.638	6.996.888	6.888.981
5.1.19	Bảng giá đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ	5.467.535	102.837	107.907	24.850	381.122	6.084.250	912.638	6.996.888	6.888.981
5.1.20	Bảng giá đất sông ngòi, kênh rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng	5.467.535	102.837	107.907	24.850	381.122	6.084.250	912.638	6.996.888	6.888.981
5.1.21	Đất phi nông nghiệp khác	5.467.535	102.837	107.907	24.850	381.122	6.084.250	912.638	6.996.888	6.888.981
5.2	Xử lý giá đất tại khu vực giáp ranh	10.935.069	205.674	215.814	49.699	762.244	12.168.500	1.825.275	13.993.775	13.777.961
5.3	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất	10.935.069	205.674	215.814	49.699	762.244	12.168.500	1.825.275	13.993.775	13.777.961
6	Hoàn thiện dự thảo bảng giá đất	5.467.535	102.837	107.907	24.850	381.122	6.084.250	912.638	6.996.888	6.888.981
7	In, sao, lưu trữ, phát hành bảng giá đất	1.065.496	20.177	21.172	4.876	74.777	1.186.497	177.975	1.364.472	1.343.300
Tổng cộng		971.894.371	13.382.513	9.708.790	1.421.633	30.510.364	1.026.917.672	187.721.888	1.214.639.560	1.204.930.770

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.

2. Thuyết minh

- Đơn giá trên tính cho tỉnh Bình Dương có 09 đơn vị hành chính cấp huyện, 91 đơn vị hành chính cấp xã; 91 điểm điều tra, 7.500 phiếu điều tra
- 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

BẢNG GIÁ ĐIỀU CHỈNH BẢNG GIÁ ĐẤT

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

ĐVT: Đồng

STT	Nội dung công việc	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 (từ khấu hao)
1	Công tác chuẩn bị	1.552.229	24.070	129.218	14.078	91.108	1.810.702	271.605	2.082.307	1.953.090
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	111.294.836	1.363.302	3.651.819	212.540	1.423.488	117.945.985	22.239.878	140.185.863	136.534.045
-	Nội nghiệp	23.334.231	363.386	1.950.828	212.540	1.125.386	26.986.370	4.047.956	31.034.326	29.083.498
-	Ngoại nghiệp	87.960.605	999.917	1.700.991		298.102	90.959.615	18.191.923	109.151.537	107.450.546
3	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp huyện	7.157.500	111.186	596.897	65.031	420.855	8.351.469	1.252.720	9.604.190	9.007.292
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	3.578.750	55.593	298.449	32.516	210.428	4.175.735	626.360	4.802.095	4.503.646
5	Xây dựng bảng giá đất điều chỉnh	12.028.576	186.874	1.003.231	109.301	578.740	13.906.723	2.086.009	15.992.732	14.989.500
5.1	Xây dựng bảng giá đất điều chỉnh	3.827.274	59.422	319.006	34.755	184.027	4.424.485	663.673	5.088.157	4.769.151
5.1.1	Bảng giá đất điều chỉnh của 01 loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp	1.093.507	16.966	91.080	9.923	52.542	1.264.019	189.603	1.453.621	1.362.541
5.1.2	Bảng giá đất điều chỉnh của 01 loại đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp	2.733.767	42.456	227.926	24.832	131.485	3.160.466	474.070	3.634.536	3.406.611
5.2	Xử lý giá đất tại khu vực giáp ranh (nếu có)	2.733.767	42.456	227.926	24.832	131.485	3.160.466	474.070	3.634.536	3.406.611
5.3	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất điều chỉnh	5.467.535	84.996	456.300	49.713	263.229	6.321.772	948.266	7.270.038	6.813.738
6	Hoàn thiện dự thảo bảng giá đất điều chỉnh	2.733.767	42.456	227.926	24.832	131.485	3.160.466	474.070	3.634.536	3.406.611



7	ln, sao, lưu trữ, phát hành bảng giá đất điều chỉnh	639.298	9.778	52.495	5.719	30.283	737.573	110.636	848.209	795.714
	Tổng cộng	138.984.956	1.793.259	5.960.034	464.017	2.886.386	150.088.653	27.061.279	177.149.932	171.189.898

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.

2. Thuyết minh

- Đơn giá trên tính cho tỉnh Bình Dương có 09 đơn vị hành chính cấp huyện, 91 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 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)

ĐVT: đồng/(thửa tb lha)

A. Đất ở

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		2.112.080
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	16.524.094
-	Nội nghiệp		6.014.288	85.440	117.208	26.986	169.866	6.413.788	962.068		7.375.856
-	Ngoại nghiệp		7.225.657	67.859	170.424		159.592	7.623.531		1.524.706	9.148.237
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		12.740.115
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		2.011.597
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		521.876
	Tổng	Thửa trung bình	27.417.264	354.475	563.607	90.526	729.421	29.155.293	3.229.764	1.524.706	33.909.763

B. Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

ĐVT: đồng/(thửa tb lha)

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		2.106.545
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	18.666.127
-	Nội nghiệp		6.561.042	93.066	127.662	29.391	167.188	6.978.349	1.046.752		8.025.101
-	Ngoại nghiệp		8.429.933	79.168	198.828		159.592	8.867.521		1.773.504	10.641.025
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		14.712.686
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		2.006.194

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		520.552
	Tổng	Thửa trung bình	30.808.554	396.367	633.941	100.174	729.421	32.668.458	3.570.141	1.773.504	38.012.103

C. Đất nông nghiệp

DVT: đồng/(thửa tb 3ha)

STT	Nội dung công việc	DVT	Lao động kỹ thuật	Dụng cụ	Khẩu 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		2.118.941
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	14.382.764
-	Nội nghiệp		5.467.535	77.808	106.745	24.579	173.171	5.849.839	877.476		6.727.314
-	Ngoại nghiệp		6.021.381	56.549	142.020		159.592	6.379.541		1.275.908	7.655.449
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		10.763.790
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		2.018.238
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		523.691
	Tổng	Thửa trung bình	24.025.974	312.582	493.272	80.878	729.421	25.642.127	2.889.388	1.275.908	29.807.423

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 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 chỉ 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