

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc ban hành đơn giá định giá đất cụ thể
trên địa bàn tỉnh Bình Dương**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân,
Ủy ban nhân dân ngày 03/12/2004;

Căn cứ Luật Giá ngày 20/6/2012;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 66/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 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 177/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ Quy
định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Giá;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 04/2007/TTLT-BTNMT-BTC ngày 27/02/2007
của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính về việc hướng dẫn lập dự toán
kinh phí đo đạc bản đồ và quản lý đất đai;

Căn cứ Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/4/2015 của 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số
76/TTr-STNMT ngày 26/01/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này đơn giá định giá đất cụ thể trên
địa bàn tỉnh Bình Dương (có Phụ lục kèm theo).

Điều 2.

1. Đơn giá định giá đất cụ thể là cơ sở để lập dự toán kinh phí định giá đất cụ
thể theo quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp sử dụng kinh phí từ
ngân sách nhà nước; Làm cơ sở để thương thảo hợp đồng thuê đơn vị tư vấn xác
định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm căn cứ Quyết định này và
các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan hướng dẫn, theo dõi việc thực hiện

đơn giá định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Bình Dương, kịp thời báo cáo UBND tỉnh điều chỉnh, bổ sung khi cần thiết.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 (mười) ngày kể từ ngày ký.

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, thị xã, thành phố và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Bộ TN&MT;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra văn bản);
- TT. HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Ban Kinh tế Ngân sách HĐND tỉnh;
- Như Điều 4;
- TT. Công báo tỉnh;
- LĐVP, Tn, Lm, TH, HCTC;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trần Thanh Liêm

www.LuatVietnam.vn



Phụ lục

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

(Ban hành kèm theo Quyết định số: ... 96 ... /2016/QĐ-UBND ngày ... 29 ... / ... 02 ... /2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương)

ĐVT: đồng/(thửa tb 1ha)

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	1,189,454	7,117	11,099	3,987	25,050	1,236,707	185,506		1,422,214
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường	Thửa trung bình	9,118,018	51,239	115,243	13,966	146,386	9,444,852	648,486	1,024,322	11,117,661
-	Nội nghiệp		4,157,714	24,931	38,879	13,966	87,750	4,323,241	648,486		4,971,727
-	Ngoại nghiệp		4,960,304	26,308	76,364		58,636	5,121,612		1,024,322	6,145,934
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất	Thửa trung bình	7,181,507	43,063	67,155	24,124	151,568	7,467,416	1,120,112		8,587,528
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất và trình phê duyệt phương án giá đất	Thửa trung bình	1,133,922	6,799	10,603	3,809	23,932	1,179,066	176,860		1,355,926
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	Thửa trung bình	293,781	1,723	2,687	965	6,064	305,219	45,783		351,002
	Tổng	Thửa trung bình	18,916,682	109,941	206,786	46,851	353,000	19,633,261	2,176,747	1,024,322	22,834,331

ĐVT: đồng/(thửa tb 1ha)

B. Đất phi nông nghiệp không phải là 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	1,189,454	7,109	11,085	3,982	22,607	1,234,236	185,135		1,419,371
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường	Thửa trung bình	10,322,710	57,849	131,438	15,211	145,003	10,672,211	706,016	1,193,088	12,571,314
-	Nội nghiệp		4,535,688	27,157	42,347	15,211	86,366	4,706,770	706,016		5,412,786
-	Ngoại nghiệp		5,787,021	30,692	89,091		58,636	5,965,441		1,193,088	7,158,529
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất	Thửa trung bình	8,315,429	49,788	77,636	27,887	158,338	8,629,078	1,294,362		9,923,440
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất và trình phê duyệt phương án giá đất	Thửa trung bình	1,133,922	6,785	10,580	3,800	21,577	1,176,663	176,500		1,353,163
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	Thửa trung bình	293,781	1,722	2,685	964	5,475	304,626	45,694		350,320
	Tổng	Thửa trung bình	21,255,295	123,252	233,423	51,845	353,000	22,016,815	2,407,706	1,193,088	25,617,609

ĐVT: đồng/(thửa tb 3ha)

C. Đất nông nghiệp

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	1,189,454	7,127	11,115	3,993	28,082	1,239,772	185,966		1,425,738
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường	Thửa trung bình	7,913,327	44,627	99,045	12,721	148,093	8,217,813	591,005	855,556	9,664,374
-	Nội nghiệp		3,779,740	22,704	35,408	12,721	89,457	3,940,030	591,005		4,531,035
-	Ngoại nghiệp		4,133,587	21,923	63,636		58,636	4,277,782		855,556	5,133,339
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất	Thửa trung bình	6,047,585	36,330	56,661	20,356	143,149	6,304,080	945,612		7,249,692
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất và trình phê duyệt phương án giá đất	Thửa trung bình	1,133,922	6,813	10,626	3,817	26,846	1,182,025	177,304		1,359,329
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	Thửa trung bình	293,781	1,733	2,703	971	6,829	306,017	45,903		351,920
	Tổng	Thửa trung bình	16,578,068	96,631	180,150	41,858	353,000	17,249,707	1,945,789	855,556	20,051,052

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 Liên tịch số 04/2007/TTLT-BTNMT-BTC ngày 27/02/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính.
- Mức lương cơ sở 1.150.000 đ/tháng được áp dụng theo Nghị định số 66/2013/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2013 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, thu nhập chịu thuế tính trước.

II. Thuyết minh

- 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).
- 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:
 - 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. 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.

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	
	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	
	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