CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
--oOo--

PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN VÀ DỰ TOÁN

XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ CÁC THỬA ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THỊ TRẤN DƯƠNG MINH CHÂU VÀ XÃ SUỐI ĐÁ, HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU, TỈNH TÂY NINH (NAY LÀ XÃ DƯƠNG MINH CHÂU, TỈNH TÂY NINH)

NĂM 2025

Phần 1: PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN

1. Căn cứ pháp lý:

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 06 năm 2024 của Chính phủ Quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2024;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ quy định về Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2017 của Bộ Tài chính về việc 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.

Căn cứ định mức quy định tại Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND ngày 01 tháng 04 năm 2020 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc Ban hành Bộ đơn giá sản phẩm đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 01 tháng 09 năm 2020 ban hành bảng giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2020-2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Quyết định số 54/2024/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 01/9/2020 của UBND tỉnh Tây Ninh về ban hành Bảng giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2020-2024.

2. Mục đích việc xác định giá đất cụ thể:

Nội dung công việc: Xác định giá đất cụ thể đối với 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại xã Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh làm cơ sở cho

việc xác định giá trị tài sản tại các thời điểm theo yêu cầu của Hội đồng định giá tài sản thường xuyên trong tố tụng hình sự xã Dương Minh Châu

Mục đích xác giá đất cụ thể: Xác định giá đất cụ thể đối với 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại xã Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh làm cơ sở cho việc xác định giá trị tài sản tại các thời điểm

3. Nguyên tắc và phương pháp định giá

Nguyên tắc lựa chọn phương pháp

- Căn cứ vào mục đích định giá đất: Xác định giá đất cụ thể đối với 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại xã Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh làm cơ sở cho việc xác định giá trị tài sản tại các thời điểm.

- Căn cứ vào tính chất, đặc điểm của tài sản cần định giá: diện tích đất cần định giá thuộc loại đất nông nghiệp trồng cây hàng năm và đất trồng cây lâu năm

- Điều kiện, tính chất thông tin thị trường: tại khu vực định giá có đầy đủ các chuyển nhượng có mục đích sử dụng đất là đất đất nông nghiệp. Vì vậy có đủ cơ sở để xác định đơn giá đất của các loại đất nói trên bằng phương pháp so sánh và xác định hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 06 năm 2024 của Chính phủ Quy định về giá đất.

*** Phương pháp so sánh**: là phương pháp định giá đất được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá.

Bước 1 : Xác định tổng quát về tài sản cần định giá và xác định giá trị thị trường hoặc phi thị trường làm cơ sở định giá. (Tiếp nhận hồ sơ, nghiên cứu các tài liệu, hồ sơ do bên yêu cầu cung cấp).

Bước 2*:* Lập kế hoạch định giá đất cụ thể.

Bước 3: Khảo sát thực tế, thu thập thông tin**.**

a) Khảo sát thực địa để thu thập thông tin về thửa đất cần định giá.

- Vị trí, địa điểm, mục đích sử dụng đất, diện tích, kích thước, hình thể, điều kiện về giao thông, điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện, thời hạn sử dụng;

- Các thông tin về quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

- Các thông tin, tài liệu khác có liên quan đến các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất, khu đất cần định giá (nếu có).

b) Khảo sát, thu thập thông tin của tối thiểu 03 thửa đất (hoặc 03 bất động sản) có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá 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 (sau đây gọi là thửa đất so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất. Nội dung thông tin thu thập bao gồm:

Giá đất, mục đích sử dụng đất, vị trí, diện tích, kích thước, hình thể, các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất và các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất.

Các thông tin về giá đất, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng để áp dụng phương pháp so sánh bao gồm

- Giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá;

- Giá đất đã thực hiện thủ tục về thuế tại cơ quan thuế hoặc đăng ký tại văn phòng đăng ký đất đai đối với các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

- Giá đất chuyển nhượng trên thị trường.

c) Thông tin về giá đất của thửa đất so sánh được thu thập từ các nguồn sau đây:

- Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá;

- Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính;

- Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định;

d) Khi khảo sát, thu thập thông tin về giá đất ưu tiên lựa chọn các thông tin theo thứ tự sau:

- Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất: Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;

- Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;

- Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã, cấp huyện trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Bước 4: Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá

a) Phân tích, so sánh để xác định các yếu tố giống nhau và khác biệt của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

b) Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong phương pháp so sánh, bao gồm:

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, chợ, cơ sở y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí;

- Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;

- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;

- Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;

- Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);

- Hiện trạng môi trường, an ninh;

- Các yếu tố liên quan đến điều kiện sản xuất đối với đất nông nghiệp, gồm: hệ thống tưới tiêu, địa hình, hệ thống giao thông phục vụ sản xuất;

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương;

- Thời hạn sử dụng đất. Đối với đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất;

- Tính pháp lý về quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá để điều chỉnh mức giá của thửa đất so sánh theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ phần trăm (%).

Việc điều chỉnh mức giá của thửa đất so sánh thực hiện theo nguyên tắc lấy thửa đất cần định giá làm chuẩn; thực hiện điều chỉnh theo giá trị tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm (%) sau; các yếu tố của thửa đất so sánh kém hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng (cộng) mức giá của thửa đất so sánh; các yếu tố của thửa đất so sánh tốt hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm (trừ) mức giá của thửa đất so sánh.

Bước 5: Xác định giá trị của tài sản cần định giá.

- Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng

Việc xác định giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất như sau:

Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất	=	Giá trị xây dựng mới tại thời điểm định giá đất	Giá trị hao mòn, khấu hao

Phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn, khấu hao của tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

Trường hợp chưa có quy định hoặc hướng dẫn về phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn, khấu hao thì việc tính toán thực hiện căn cứ vào thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường.

- Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

Đối với cây lâu năm, giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất là giá trị khai thác còn lại của loại cây lâu năm đó tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm của cây lâu năm đó. Trường hợp tại thời điểm định giá, cây lâu năm chưa đến kỳ thu hoạch thì giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất được xác định bằng tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc đến thời điểm định giá.

Đối với rừng trồng, cây công nghiệp thì giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan; trường hợp chưa có quy định thì giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất được xác định bằng tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng đến thời điểm định giá.

- Xác định giá của thửa đất so sánh như sau:

$$\text{Giá đất của thửa đất so sánh} = \frac{\text{Giá trị của thửa đất so sánh} - \text{Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất}}{\text{Diện tích thửa đất so sánh}}$$

Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách điều chỉnh giá đất của từng thửa đất so sánh do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá theo công thức sau:

Giá đất ước tính của thửa đất, khu đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh	=	Giá đất của từng thửa đất so sánh	± Mức điều chỉnh về giá từ yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của từng thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá

Bước 6: Xác định giá đất của thửa đất cần định giá, lập báo cáo kết quả định giá, chứng thư định giá đất và gởi cho khách hàng, các bên liên quan.

Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh đã

xác định; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%

4. Nội dung trình bày:

Các nội dung trình bày trong chứng thư định giá đất:

a) Mục đích định giá đất

b) Thời điểm định giá đất

c) Cơ sở định giá đất

d) Thực trạng đất, tài sản gắn liền với đất

e) Phương pháp định giá đất

f) Kết quả xác định giá đất

Các nội dung trình bày trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất:

a) Mục đích định giá đất và các thông tin về thửa đất cần định giá;

b) Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường;

c) Việc áp dụng phương pháp định giá đất;

d) Kết quả xác định giá đất và đề xuất các phương án giá đất;

đ) Đánh giá tác động về kinh tế - xã hội của các phương án giá đất.

Phần 2: DỰ TOÁN THỰC HIỆN

1. Căn cứ pháp lý lập

Nghị định 204/2004/NĐ-CP ngày 24 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ Quy định về chế độ tiền lương đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang;

Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 06 năm 2024 của Chính phủ Quy định về giá đất;

Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2024;

Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 06 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 08 năm 2025 của Chính phủ quy định về Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Nghị định số 191/2013/NĐ-CP ngày 21 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ Quy định chi tiết về tài chính công đoàn;

Nghị định số 73/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2023 của thủ tướng 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 số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của 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;

Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2017 của Bộ Tài chính về việc 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.

Thông tư số 05/2005/TT-BNV ngày 05 tháng 01 năm 2005 của Bộ Nội vụ Hướng dẫn thực hiện chế độ phụ cấp trách nhiệm công việc đối với cán bộ, công chức, viên chức.

Thông tư số 06/2005/TT-BNV ngày 05 tháng 01 năm 2005 của Bộ Nội vụ Hướng dẫn thực hiện chế độ phụ cấp lưu động đối với cán bộ, công chức, viên chức;

Thông tư số 23/2023/TT-NTC ngày 25 tháng 04 năm 2023 của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ quản lý, tính hao mòn, khấu hao tài sản cố định tại cơ quan, tổ chức, đơn vị và tài sản cố định do nhà nước giao cho doanh nghiệp quản lý không tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp.

Quyết định số 595/QĐ-BHXH ngày 14 tháng 04 năm 2017 của Bảo hiểm xã Hội Việt Nam về việc Ban hành quy trình thu bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm tai bạn lao động – bệnh nghề nghiệp, quản lý số bảo hiểm xã hội, thẻ bảo hiểm y tế;

Căn cứ định mức quy định tại Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND ngày 01 tháng 04 năm 2020 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc Ban hành Bộ đơn giá sản phẩm đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 01 tháng 09 năm 2020 ban hành bảng giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2020-2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Quyết định số 54/2024/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 01/9/2020 của UBND tỉnh Tây Ninh về ban hành Bảng giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2020-2024

2. Dự toán thực hiện

a, Các thông số của dự án liên quan đến việc lập dự toán

Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 04 năm 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:

Bảng 1: Các thông số về diện tích và loại đất của các thửa đất thực hiện dự án

Số TT	Thông tin	Số lượng	Ghi chú
1	Địa điểm thực hiện dự án	Thị trấn Dương Minh Châu và xã Suối Đá (Nay là xã Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh)	Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Số TT	Thông tin	Số lượng	Ghi chú
2	Loại đất	+ Đất nông nghiệp trồng cây hàng năm + Đất nông nghiệp trồng cây lâu năm	Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
3	Diện tích của thửa đất số 01	- Thửa đất số 804 tờ bản đồ số 31 là 201,2m^2 - Thửa đất số 01 tờ bản đồ số 33 là 7.791,1m^2 - Thửa đất số 36 tờ bản đồ số 26 là 8.763,0m^2	Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Bảng 2: Hệ số liên quan đến việc xác định dự toán

STT	Nội dung	Định mức	Số liệu thực tế	Hệ số điều chỉnh	Ghi chú	Áp dụng
1	Thửa đất số 804 tờ bản đồ số 31		**0,02**	**0,5**	xã Dương Minh Châu	Hệ số tối thiểu cho diện tích <0,1ha
2	Thửa đất số 01 tờ bản đồ số 33		**0,791**	**0,781**	xã Dương Minh Châu	Phương pháp nội suy cho khoảng diện tích từ 0,5ha đến 1,0ha
3	Thửa đất số 36 tờ bản đồ số 26		**0,8763**	**0,813**	xã Dương Minh Châu	Phương pháp nội suy cho khoảng diện tích từ 0,5ha đến 1,0ha

STT	Nội dung	Định mức	Số liệu thực tế	Hệ số điều chỉnh	Ghi chú	Áp dụng
2	Số lượng thửa đất (tương ứng với số lượng đối tượng cần định giá)	**1,00**	**1,00**	**1,00**	Có 01 thửa đất	Bảng 14, Khoản 3 Mục 1 Chương I Phần III Thông tư 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/4/2015
3	Số lượng loại đất	**1**	**1**	**1,00**	Đất nông nghiệp trồng cây hàng năm; Đất trồng cây lâu năm	Bảng 14, Khoản 2 Mục 1 Chương I Phần III Thông tư 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/4/2015

b, Dự toán thực hiện việc xác định hệ số điều chỉnh của các dự án

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng (Số lượng)	Đơn giá (đồng)	Thành tiền	Ghi chú
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)*	*(6) = (4) x (5)*	*(7)*
A	**CHI PHÍ THỰC HIỆN**				**86.799.775**	**Phụ lục 02**
I	**Chi phí trực tiếp**				**74.715.383**	
1	**Chi phí Nội nghiệp**				**57.173.695**	
1.1	*Công tác chuẩn bị*	*Công việc*	*1*	*7.090.109*	*7.090.109*	Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND ngày 01 tháng 04 năm 2020 của UBND tỉnh Tây Ninh
1.2	*Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường*	*Công việc*	*1*	*15.989.811*	*15.989.811*	
1.3	*Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất*	*Công việc*	*1*	*25.583.793*	*25.583.793*	

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng (Số lượng)	Đơn giá (đồng)	Thành tiền	Ghi chú
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)*	*(6) = (4) x (5)*	*(7)*
1.4	*Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất*	*Công việc*	*1*	*6.826.173*	*6.826.173*	
1.5	*In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất*	*Công việc*	*1*	*1.683.809*	*1.683.809*	
2	**Chi phí Ngoại nghiệp**				**17.541.688**	
2.1	*Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường*	Công việc	1	17.541.688	17.541.688	Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND ngày 01 tháng 04 năm 2020 của UBND tỉnh Tây Ninh
II	**Chi phí quản lý chung**				**12.084.392**	

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng (Số lượng)	Đơn giá (đồng)	Thành tiền	Ghi chú
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)*	*(6) = (4) x (5)*	*(7)*
a	Chi phí nội nghiệp	Công việc	1	8.576.054	8.576.054	15% x Chi phí nội nghiệp thực hiện dự án Phụ lục 04 Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22/12/2017
b	Chi phí ngoại nghiệp	Công việc	1	3.508.338	3.508.338	20% x Chi phí ngoại nghiệp thực hiện dự án Phụ lục 04 Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22/12/2017
B	**Thuế VAT = 10% x (A)**				**8.679.978**	Phụ lục 01 Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 và Quyết định số 43/2018/QĐ-TTg ngày 01/11/2018
TỔNG CỘNG (A+B+C)					**95.479.753**	

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng (Số lượng)	Đơn giá (đồng)	Thành tiền	Ghi chú
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)*	*(6) = (4) x (5)*	*(7)*
TỔNG CỘNG (Làm tròn)					**95.479.000**	

Chi tiết:

STT	Nội dung công việc	Đơn vị trính	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
A	**CHI PHÍ TRỰC TIẾP**				**86.799.775**	
I	**Chi phí trực tiếp đối với đất nông nghiệp**				**74.715.383**	Phụ lục 01: Dự toán chi phí xác định hệ số đối với đất nông nghiệp phân bổ theo các bước thực hiện
1	Công tác chuẩn bị				7.090.109	
	Nội nghiệp	*Công việc*	*1*	*7.090.109*	*7.090.109*	
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường				33.531.499	
	Nội nghiệp	*Công việc*	*1*	*15.989.811*	*15.989.811*	
	Ngoại nghiệp	*Công việc*	*1*	*17.541.688*	*17.541.688*	
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất				25.583.793	
	Nội nghiệp	*Công việc*	*1*	*25.583.793*	*25.583.793*	
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất				6.826.173	

STT	Nội dung công việc	Đơn vị trính	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
	Nội nghiệp	*Công việc*	*1*	*6.826.173*	*6.826.173*	
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất				1.683.809	
	Nội nghiệp	*Công việc*	*1*	*1.683.809*	*1.683.809*	
II	**Chi phí chung**				**12.084.392**	
	Nội nghiệp	*Công việc*	*1*	*8.576.054*	*8.576.054*	*15% x Chi phí ngoại nghiệp trực tiếp*
	Ngoại nghiệp	*Công việc*	*1*	*3.508.338*	*3.508.338*	*20% x Chi phí ngoại nghiệp trực tiếp*
C	**THUẾ VAT**				**8.679.978**	(A + B) X 10% *Phụ luc 01 Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2026 và Quyết định số 43/2018/QĐ-TTg ngày 01/11/2018*
D	**TỔNG SAU THUẾ VAT**				**95.479.753**	

STT	Nội dung công việc	Đơn vị trính	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
E	**TỔNG SAU THUẾ VAT (làm tròn)**				**95.479.000**	

Chi tiết:

- Chi phí xác định giá đất cụ thể thửa đất số 804 tờ bản đồ số 31: **Phụ lục 01 đính kèm**

- Chi phí xác định giá đất cụ thể thửa đất số 01 tờ bản đồ số 33: **Phụ lục 02 đính kèm**

- Chi phí xác định giá đất cụ thể thửa đất số 36 tờ bản đồ số 26: **Phụ lục 03 đính kèm**

3. Cách tính đơn giá tiền lương và giá thành sản phẩm:

Dự toán chi phí thực hiện nhiệm vụ, dự án (hoặc hạng mục công việc của nhiệm vụ, dự án): Đơn giá sản phẩm bằng (=) Chi phí trực tiếp cộng (+) Chi phí quản lý chung.

a) Chi phí trực tiếp: Là các khoản mục chi phí trực tiếp, gồm: chi phí nhân công; chi phí vật liệu; chi phí công cụ, dụng cụ; chi phí thiết bị (khấu hao tài sản cố định). Cách tính như sau:

*** Chi phí nhân công**: Gồm chi phí lao động kỹ thuật và chi phí lao động phổ thông (nếu có) tham gia trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, dự án.

Chi phí nhân công được hình thành từ đơn giá ngày lương và định mức nhân công theo định mức quy định tại Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND ngày 01 tháng 04 năm 2020 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc Ban hành Bộ đơn giá sản phẩm đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Tây Ninh, cụ thể:

- **Đơn giá ngày lương**: Thể hiện tại Bảng 01: Đơn giá ngày lương

Trong đó:

+ Mức lương cơ sở: 2.340.000 đồng/tháng được quy định tại Điều 3 Nghị định số 73/2024/NĐ-CP ngày 30/06/2024 của thủ tướng Chính phủ về việc quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang

+ Hệ số lương: Căn cứ theo quy định tại Nghị định 204/2004/NĐ-CP ngày 24/12/2004 của Chính phủ Quy định về chế độ tiền lương đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang

+ Phụ cấp lưu động: Áp dụng hệ số 0,4 theo quy định tại Mục b Khoản 2 Phần II Thông tư số 06/2005/TT-BNV ngày 05/01/2005 của Bộ Nội vụ

+ Phụ cấp trách nhiệm: Áp dụng hệ số 0,2 theo quy định tại Mục c Khoản 2 Phần II Thông tư số 05/2005/TT-BNV ngày 05/01/2005 của Bộ Nội vụ

- Các khoản bảo hiểm bắt buộc và công đoàn phí bao gồm:

+ Bảo hiểm xã hội: Mức đóng hàng tháng là 17% theo quy định tại Điểm 2.1 Khoản 2 Điều 5 Quyết định số 595/QĐ-BHXH ngày 14/04/2017 của Bảo hiểm xã Hội Việt Nam

+ Bảo hiểm y tế: Mức đóng hàng tháng là 3% theo quy định tại Khoản 1 Điều 18 Quyết định số 595/QĐ-BHXH ngày 14/04/2017 của Bảo hiểm xã Hội Việt Nam

+ Bảo hiểm thất nghiệp: Mức đóng hàng tháng là 1% theo quy định tại Khoản 2 Điều 14 Quyết định số 595/QĐ-BHXH ngày 14/04/2017 của Bảo hiểm xã Hội Việt Nam

+ Bảo hiểm tại nạn lao động, bệnh nghề nghiệp: Mức đóng hàng tháng là 0,5% theo quy định tại Khoản 1 Điều 22 Quyết định số 595/QĐ-BHXH ngày 14/04/2017 của Bảo hiểm xã Hội Việt Nam

+ Kinh phí công đoàn: Mức đóng hàng tháng là 2% theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 191/2013/NĐ-CP ngày 21 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ Quy định chi tiết về tài chính công đoàn

- Chi phí nhân công: Thể hiện tại Bảng 02: Chi phí nhân công theo định mức

+ Định mức: Áp dụng định mức theo quy định tại tại Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND ngày 01 tháng 04 năm 2020 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc Ban hành Bộ đơn giá sản phẩm đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

- Chi phí dụng cụ: Thể hiện tại Bảng 03: Chi phí dụng cụ theo định mức

+ Đơn giá: Áp dụng đơn giá tại Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND ngày 01 tháng 04 năm 2020 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc Ban hành Bộ đơn giá sản phẩm đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

+ Định mức dụng cụ: Áp dụng định mức theo quy định tại tại Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND ngày 01 tháng 04 năm 2020 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc

Ban hành Bộ đơn giá sản phẩm đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

- Chi phí thiết bị: Thể hiện tại Bảng 04: Chi phí thiết bị theo định mức

+ Số ca máy sử dụng một năm: Máy ngoại nghiệp là 250 ca (riêng thiết bị đo biển là 200 ca); máy nội nghiệp là 500 ca được áp dụng theo quy định tại Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2017 của Bộ Tài chính về việc 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

+ Đơn giá: Áp dụng đơn giá tại Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND ngày 01 tháng 04 năm 2020 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc Ban hành Bộ đơn giá sản phẩm đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

+ Số năm khấu hao: Áp dụng theo quy định tại Phụ lục 01 kèm theo Thông tư số 23/2023/TT-NTC ngày 25 tháng 04 năm 2023 của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ quản lý, tính hao mòn, khấu hao tài sản cố định tại cơ quan, tổ chức, đơn vị và tài sản cố định do nhà nước giao cho doanh nghiệp quản lý không tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp.

+ Định mức thiết bị: Áp dụng định mức theo quy định tại tại Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND ngày 01 tháng 04 năm 2020 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc Ban hành Bộ đơn giá sản phẩm đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

- Chi phí vật liệu: Thể hiện tại Bảng 05: Chi phí vật liệu theo định mức

+ Đơn giá: Áp dụng đơn giá tại Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND ngày 01 tháng 04 năm 2020 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc Ban hành Bộ đơn giá sản phẩm đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

+ Định mức vật liệu: Áp dụng định mức theo quy định tại tại Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND ngày 01 tháng 04 năm 2020 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc Ban hành Bộ đơn giá sản phẩm đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

b*) Chi phí chung*

+ Áp dụng cho nhóm công việc thuộc nhóm III cho nhiệm vụ, dự án hoặc hạng mục công việc có định mức kinh tế kỹ thuật được quy định tại Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2017 của Bộ Tài chính về việc 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

BẢNG TỔNG HỢP

CHI PHÍ THUÊ TƯ VẤN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ CÁC THỬA ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THỊ TRẤN DƯƠNG MINH CHÂU VÀ XÃ SUỐI ĐÁ, HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU, TỈNH TÂY NINH (NAY LÀ XÃ DƯƠNG MINH CHÂU, TỈNH TÂY NINH)

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng (Số lượng)	Đơn giá (đồng)	Thành tiền	Ghi chú
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)*	*(6) = (4) x (5)*	*(7)*
A	**CHI PHÍ THỰC HIỆN**				**86.799.775**	**Phụ lục 04**
I	**Chi phí trực tiếp**				**74.715.383**	
1	**Chi phí Nội nghiệp**				**57.173.695**	
1.1	*Công tác chuẩn bị*	*Công việc*	*1*	*7.090.109*	*7.090.109*	Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND ngày 01 tháng 04 năm 2020 của UBND tỉnh Tây Ninh
1.2	*Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường*	*Công việc*	*1*	*15.989.811*	*15.989.811*	
1.3	*Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất*	*Công việc*	*1*	*25.583.793*	*25.583.793*	
1.4	*Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất*	*Công việc*	*1*	*6.826.173*	*6.826.173*	
1.5	*In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất*	*Công việc*	*1*	*1.683.809*	*1.683.809*	

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng (Số lượng)	Đơn giá (đồng)	Thành tiền	Ghi chú
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)*	*(6) = (4) x (5)*	*(7)*
2	**Chi phí Ngoại nghiệp**				**17.541.688**	
2.1	*Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường*	Công việc	1	17.541.688	17.541.688	Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND ngày 01 tháng 04 năm 2020 của UBND tỉnh Tây Ninh
II	**Chi phí quản lý chung**				**12.084.392**	
a	Chi phí nội nghiệp	Công việc	1	8.576.054	8.576.054	15% x Chi phí nội nghiệp thực hiện dự án Phụ lục 04 Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22/12/2017
b	Chi phí ngoại nghiệp	Công việc	1	3.508.338	3.508.338	20% x Chi phí ngoại nghiệp thực hiện dự án Phụ lục 04 Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22/12/2017
B	**Thuế VAT = 10% x (A)**				**8.679.978**	Phụ luc 01 Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2026 và Quyết định số 43/2018/QĐ-TTg ngày 01/11/2018

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng (Số lượng)	Đơn giá (đồng)	Thành tiền	Ghi chú
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)*	*(6) = (4) x (5)*	*(7)*
TỔNG CỘNG (A+B)					**95.479.753**	
TỔNG CỘNG (Làm tròn)					**95.479.000**	

PHỤ LỤC 04: DỰ TOÁN CHI PHÍ THUÊ TƯ VẤN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ CÁC THỬA ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THỊ TRẤN DƯƠNG MINH CHÂU VÀ XÃ SUỐI ĐÁ, HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU, TỈNH TÂY NINH (NAY LÀ XÃ DƯƠNG MINH CHÂU, TỈNH TÂY NINH)

STT	Nội dung công việc	Đơn vị trính	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
A	**CHI PHÍ TRỰC TIẾP**				**86.799.775**	
I	**Chi phí trực tiếp đối với đất nông nghiệp**				**74.715.383**	Phụ lục 01, 02, 03: Dự toán chi phí xác định hệ số đối với đất nông nghiệp phân bổ theo các bước thực hiện
1	Công tác chuẩn bị				7.090.109	
	Nội nghiệp	*Công việc*	*1*	*7.090.109*	*7.090.109*	
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường				33.531.499	
	Nội nghiệp	*Công việc*	*1*	*15.989.811*	*15.989.811*	
	Ngoại nghiệp	*Công việc*	*1*	*17.541.688*	*17.541.688*	
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất				25.583.793	
	Nội nghiệp	*Công việc*	*1*	*25.583.793*	*25.583.793*	

STT	Nội dung công việc	Đơn vị trính	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất				6.826.173	
	Nội nghiệp	*Công việc*	*1*	*6.826.173*	*6.826.173*	
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất				1.683.809	
	Nội nghiệp	*Công việc*	*1*	*1.683.809*	*1.683.809*	
II	**Chi phí chung**				**12.084.392**	
	Nội nghiệp	*Công việc*	*1*	*8.576.054*	*8.576.054*	*15% x Chi phí ngoại nghiệp trực tiếp*
	Ngoại nghiệp	*Công việc*	*1*	*3.508.338*	*3.508.338*	*20% x Chi phí ngoại nghiệp trực tiếp*
C	**THUẾ VAT**				**8.679.978**	(A + B) X 10% *Phụ luc 01 Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2026 và Quyết định số 43/2018/QĐ-TTg ngày 01/11/2018*
D	**TỔNG SAU THUẾ VAT**				**95.479.753**	

STT	Nội dung công việc	Đơn vị trính	Khối lượng	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
E	**TỔNG SAU THUẾ VAT (làm tròn)**				**95.479.000**	

PHỤ LỤC 03: DỰ TOÁN CHI PHÍ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THỬA ĐẤT SỐ 36 TỜ BẢN ĐỒ SỐ 26 TẠI XÃ SUỐI ĐÁ, HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU, TỈNH TÂY NINH
(NAY LÀ XÃ DƯƠNG MINH CHÂU, TỈNH TÂY NINH)

STT	Nội dung công việc	Chi phí trong đơn giá								Hệ số điều chỉnh				Chi phí thực tế									
		Chi phí nhân công		Chi phí dụng cụ		Chi phí thiết bị		Chi phí vật liệu		Quy mô diện tích	Số loại đất	Số thửa	Quy hoạch	Chi phí nhân công		Chi phí dụng cụ		Chi phí thiết bị		Chi phí vật liệu		Chi phí chung		Chi phí thực tế
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp					Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	
1	Công tác chuẩn bị	2.304.108	-	9.238	-	19.448	-	30.576	-	1,00	1,00	1,00	1,00	2.304.108	-	9.238	-	19.448	-	30.576	-	354.505	-	2.717.875
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường	7.395.795	8.115.795	29.427	27.944	61.953	140.000	97.400	58.000	0,813	1,00	1,00	1,00	6.012.042	6.597.330	23.921	22.716	50.362	113.806	97.400	58.000	927.559	1.358.370	15.261.505
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất	11.833.272	-	47.088	-	99.138	-	155.859	-	0,813	1,00	1,00	1,00	9.619.267	-	38.278	-	80.589	-	155.859	-	1.484.099	-	11.378.092
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất	2.218.739	-	8.831	-	18.592	-	29.230	-	1,00	1,00	1,00	1,00	2.218.739	-	8.831	-	18.592	-	29.230	-	341.309	-	2.616.700
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	546.858	-	2.246	-	4.730	-	7.436	-	1,00	1,00	1,00	1,00	546.858	-	2.246	-	4.730	-	7.436	-	84.190	-	645.460
TỔNG CỘNG		24.298.772	8.115.795	96.830	27.944	203.861	140.000	320.500	58.000					20.701.013	6.597.330	82.514	22.716	173.721	113.806	320.500	58.000	3.191.662	1.358.370	32.619.632
THUẾ VAT																								**3.261.963**
TỔNG CỘNG																								**35.881.595**

STT	Nội dung	Định mức	Số liệu thực tế	Hệ số điều chỉnh	Ghi chú	Áp dụng
1	Diện tích thu hồi		**0,8763**	**0,813**	Quy tắc nội suy trong khoảng diện tích từ 50,0ha đến 100,0ha	Bảng 3 Phần I Thông tư 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/4/2015
1.1	Cận trên	1,00	0,85			
1.2	Cận dưới	0,50	0,70			
2	Số lượng thửa đất	**1**	**1**	**1,000**	Có 01 thửa đất cần xác định giá đất	Bảng 14, Khoản 3 Mục 1 Chương I Phần III Thông tư 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/4/2015
3	Số lượng loại đất	**1**	**1**	**1,000**	Đất nông nghiệp	Bảng 14, Khoản 2 Mục 1 Chương I Phần III Thông tư 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/4/2015

PHỤ LỤC 02: DỰ TOÁN CHI PHÍ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THỬA ĐẤT SỐ 01 TỜ BẢN ĐỒ SỐ 33 TẠI XÃ SUỐI ĐÁ, HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU, TỈNH TÂY NINH
(NAY LÀ XÃ DƯƠNG MINH CHÂU, TỈNH TÂY NINH)

STT	Nội dung công việc	Chi phí trong đơn giá								Hệ số điều chỉnh				Chi phí thực tế									
		Chi phí nhân công		Chi phí dụng cụ		Chi phí thiết bị		Chi phí vật liệu		Quy mô diện tích	Số loại đất	Số thửa	Quy hoạch	Chi phí nhân công		Chi phí dụng cụ		Chi phí thiết bị		Chi phí vật liệu		Chi phí chung		Chi phí thực tế
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp					Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	
1	Công tác chuẩn bị	2.304.108	-	9.238	-	19.448	-	30.576	-	1,00	1,00	1,00	1,00	2.304.108	-	9.238	-	19.448	-	30.576	-	354.505	-	2.717.875
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường	7.395.795	8.115.795	29.427	27.944	61.953	140.000	97.400	58.000	0,784	1,00	1,00	1,00	5.796.085	6.360.349	23.062	21.900	48.553	109.718	97.400	58.000	894.765	1.309.993	14.719.824
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất	11.833.272	-	47.088	-	99.138	-	155.859	-	0,784	1,00	1,00	1,00	9.273.735	-	36.903	-	77.694	-	155.859	-	1.431.629	-	10.975.820
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất	2.218.739	-	8.831	-	18.592	-	29.230	-	1,00	1,00	1,00	1,00	2.218.739	-	8.831	-	18.592	-	29.230	-	341.309	-	2.616.700
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	546.858	-	2.246	-	4.730	-	7.436	-	1,00	1,00	1,00	1,00	546.858	-	2.246	-	4.730	-	7.436	-	84.190	-	645.460
TỔNG CỘNG		24.298.772	8.115.795	96.830	27.944	203.861	140.000	320.500	58.000					20.139.524	6.360.349	80.280	21.900	169.017	109.718	320.500	58.000	3.106.398	1.309.993	31.675.679
THUẾ VAT																								**3.167.568**
TỔNG CỘNG																								**34.843.247**

STT	Nội dung	Định mức	Số liệu thực tế	Hệ số điều chỉnh	Ghi chú	Áp dụng
1	Diện tích thu hồi		**0,7791**	**0,784**	Quy tắc nội suy trong khoảng diện tích từ 50,0ha đến 100,0ha	Bảng 3 Phần I Thông tư 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/4/2015
1.1	Cận trên	1,00	0,85			
1.2	Cận dưới	0,50	0,70			
2	Số lượng thửa đất	**1**	**1**	**1,000**	Có 01 thửa đất cần xác định giá đất	Bảng 14, Khoản 3 Mục 1 Chương I Phần III Thông tư 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/4/2015
3	Số lượng loại đất	**1**	**1**	**1,000**	Đất nông nghiệp	Bảng 14, Khoản 2 Mục 1 Chương I Phần III Thông tư 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/4/2015

7791,1

PHỤ LỤC 01: DỰ TOÁN CHI PHÍ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THỬA ĐẤT SỐ 804 TỜ BẢN ĐỒ SỐ 31 TẠI KHU PHỐ 1, THỊ TRẤN DƯƠNG MINH CHÂU, HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU, TỈNH TÂY NINH (NAY LÀ XÃ DƯƠNG MINH CHÂU, TỈNH TÂY NINH)

STT	Nội dung công việc	Chi phí trong đơn giá								Hệ số điều chỉnh				Chi phí thực tế									
		Chi phí nhân công		Chi phí dụng cụ		Chi phí thiết bị		Chi phí vật liệu		Quy mô diện tích	Số loại đất	Số thửa	Quy hoạch	Chi phí nhân công		Chi phí dụng cụ		Chi phí thiết bị		Chi phí vật liệu		Chi phí chung		Chi phí thực tế
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp					Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	
1	Công tác chuẩn bị	2.304.108	-	9.238	-	19.448	-	30.576	-	1,00	1,00	1,00	1,00	2.304.108	-	9.238	-	19.448	-	30.576	-	354.505	-	2.717.875
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường	7.395.795	8.115.795	29.427	27.944	61.953	140.000	97.400	58.000	0,500	1,00	1,00	1,00	3.697.898	4.057.898	14.713	13.972	30.977	70.000	97.400	58.000	576.148	839.974	9.456.979
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất	11.833.272	-	47.088	-	99.138	-	155.859	-	0,500	1,00	1,00	1,00	5.916.636	-	23.544	-	49.569	-	155.859	-	921.841	-	7.067.449
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất	2.218.739	-	8.831	-	18.592	-	29.230	-	1,00	1,00	1,00	1,00	2.218.739	-	8.831	-	18.592	-	29.230	-	341.309	-	2.616.700
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	546.858	-	2.246	-	4.730	-	7.436	-	1,00	1,00	1,00	1,00	546.858	-	2.246	-	4.730	-	7.436	-	84.190	-	645.460
TỔNG CỘNG		24.298.772	8.115.795	96.830	27.944	203.861	140.000	320.500	58.000					14.684.238	4.057.898	58.572	13.972	123.316	70.000	320.500	58.000	2.277.994	839.974	22.504.463
THUẾ VAT																								**2.250.446**
TỔNG CỘNG																								**24.754.910**

STT	Nội dung	Định mức	Số liệu thực tế	Hệ số điều chỉnh	Ghi chú	Áp dụng
1	Diện tích thu hồi		**0,1**	**0,500**	Quy tắc nội suy trong khoảng diện tích từ 50,0ha đến 100,0ha	Bảng 3 Phần I Thông tư 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/4/2015
1.1	Cận trên	0,30	0,60			
1.2	Cận dưới	0,10	0,50			
2	Số lượng thửa đất	**1**	**1**	**1,000**	Có 01 thửa đất cần xác định giá đất	Bảng 14, Khoản 3 Mục 1 Chương I Phần III Thông tư 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/4/2015
3	Số lượng loại đất	**1**	**1**	**1,000**	Đất nông nghiệp	Bảng 14, Khoản 2 Mục 1 Chương I Phần III Thông tư 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/4/2015

BẢNG 1: ĐƠN GIÁ NGÀY LƯƠNG

Lương cơ bản 2.340.000

STT	Chức danh	Hệ số lương	Lương cấp bậc	Lưu động (0,4)	Phụ cấp trách nhiệm (0,2/5)	BHXH, y tế, Công đoàn (23,5%)	Lương ngày không có phụ cấp (đồng)	Lương ngày có phụ cấp (đồng)	Lương tháng không có phụ cấp (đồng)	Lương tháng có phụ cấp (đồng)
I	**Nội nghiệp**									
1	KS1	2,34	210.600		18.000	49.491	260.091	278.091	6.762.366	7.230.366
2	KS2	2,67	240.300		18.000	56.471	296.771	314.771	7.716.033	8.184.033
3	KS3	3,00	270.000		18.000	63.450	333.450	351.450	8.669.700	9.137.700
4	KS4	3,33	299.700		18.000	70.430	370.130	388.130	9.623.367	10.091.367
5	KTV4	2,46	221.400			52.029	273.429	273.429	7.109.154	7.109.154
6	KTV5	2,66	239.400			56.259	295.659	295.659	7.687.134	7.687.134
7	KTV6	2,86	257.400			60.489	317.889	317.889	8.265.114	8.265.114
8	KTV7	3,06	275.400			64.719	340.119	340.119	8.843.094	8.843.094
9	LX4	2,59	233.100			54.779	287.879	287.879	7.484.841	7.484.841
II	**Ngoại nghiệp**									
1	KS1	2,34	210.600	36.000	18.000	49.491	296.091	314.091	7.698.366	8.166.366
2	KS2	2,67	240.300	36.000	18.000	56.471	332.771	350.771	8.652.033	9.120.033
3	KS3	3,00	270.000	36.000	18.000	63.450	369.450	387.450	9.605.700	10.073.700
4	KS4	3,33	299.700	36.000	18.000	70.430	370.130	424.130	9.623.367	11.027.367
5	KTV4	2,46	221.400	36.000		52.029	309.429	309.429	8.045.154	8.045.154
6	KTV5	2,66	239.400	36.000		56.259	331.659	331.659	8.623.134	8.623.134
7	KTV6	2,86	257.400	36.000		60.489	353.889	353.889	9.201.114	9.201.114
8	KTV7	3,06	275.400	36.000		64.719	376.119	376.119	9.779.094	9.779.094
9	LX4	2,59	233.100	36.000		54.779	323.879	323.879	8.420.841	8.420.841

Bảng công nhóm

	Nội nghiệp	Đơn giá ngày công
1	1 (1KS3)	351.450
2	2 (1KS3, 1KS2)	666.221
4	2 (1KS4, 1KS3)	739.580
3	2 (1KS3, 1KTV4)	606.879
4	1 (1KTV4)	273.429
	Ngoại Nghiệp	
1	2 (1KS3, 1KS4)	811.580

Ghi chú

Mức lương cơ sở: 2.340.000 đồng/tháng được quy định tại Điều 3 Nghị định số 73/2024/NĐ-CP ngày 30/06/2024 của thủ tướng Chính phủ về việc quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang

Hệ số lương: Căn cứ theo quy định tại Nghị định 204/2004/NĐ-CP ngày 24/12/2004 của Chính phủ Quy định về chế độ tiền lương đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang

Phụ cấp lưu động: Áp dụng hệ số 0,4 theo quy định tại Mục b Khoản 2 Phần II Thông tư số 06/2005/TT-BNV ngày 05/01/2005 của Bộ Nội vụ

Bảo hiểm xã hội: Mức đóng hàng tháng là 17% theo quy định tại Điểm 2.1 Khoản 2 Điều 5 Quyết định số 595/QĐ-BHXH ngày 14/04/2017 của Bảo hiểm xã Hội Việt Nam

Bảo hiểm y tế: Mức đóng hàng tháng là 3% theo quy định tại Khoản 1 Điều 18 Quyết định số 595/QĐ-BHXH ngày 14/04/2017 của Bảo hiểm xã Hội Việt Nam

Bảo hiểm thất nghiệp: Mức đóng hàng tháng là 1% theo quy định tại Khoản 2 Điều 14 Quyết định số 595/QĐ-BHXH ngày 14/04/2017 của Bảo hiểm xã Hội Việt Nam

Bảo hiểm tại nạn lao động, bệnh nghề nghiệp: Mức đóng hàng tháng là 0,5% theo quy định tại Khoản 1 Điều 22 Quyết định số 595/QĐ-BHXH ngày 14/04/2017 của Bảo hiểm xã Hội Việt Nam

Kinh phí công đoàn: Mức đóng hàng tháng là 2% theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 191/2013/NĐ-CP ngày 21 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ Quy định chi tiết về tài chính công đoàn

BẢNG 2: CHI PHÍ LAO ĐỘNG THEO ĐỊNH MỨC

STT	Nội dung công việc	Định biên	Lương		Chi phí *(công nhóm/thửa đất hoặc khu đất trung bình)*						Tổng chi phí		
					Đất ở		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		Đất nông nghiệp		Đất ở	Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở	Đất nông nghiệp
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp			
1	**Công tác chuẩn bị**				**2.304.108**	**-**	**2.304.108**	**-**	**2.304.108**	**-**	**2.304.108**	**2.304.108**	**2.304.108**
1.1	Xác định mục đích định giá đất cụ thể	1KS3	351.450		351.450	-	351.450	-	351.450	-	351.450	351.450	351.450
1.2	Thu thập thông tin chung tại khu vực có thửa đất cần định giá	1KS3	351.450		702.900	-	702.900	-	702.900	-	702.900	702.900	702.900
1.3	Rà soát, tổng hợp các thông tin chung tại khu vực có thửa đất cần định giá	1KS3	351.450		702.900	-	702.900	-	702.900	-	702.900	702.900	702.900
1.4	Lập hồ sơ thửa đất cần định giá và chuẩn bị biểu mẫu, phiếu điều tra	1KTV4	273.429		546.858	-	546.858	-	546.858	-	546.858	546.858	546.858
2	**Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường**				**8.135.375**	**9.738.954**	**8.874.954**	**11.362.113**	**7.395.795**	**8.115.795**	**17.874.329**	**20.237.067**	**15.511.590**
2.1	Điều tra, khảo sát các thông tin về thửa đất cần định giá	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)		811.580	-	1.623.159	-	1.623.159	-	1.623.159	1.623.159	1.623.159	1.623.159
2.2	Điều tra, khảo sát các thông tin để định giá đất theo các phương pháp định giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)		811.580	-	8.115.795	-	9.738.954	-	6.492.636	8.115.795	9.738.954	6.492.636
2.3	Tổng hợp, phân tích các thông tin để xác định giá đất theo các phương pháp định giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	739.580		4.437.477	-	5.177.057	-	3.697.898	-	4.437.477	5.177.057	3.697.898
2.4	Kiểm tra, rà soát và xử lý phiếu điều tra	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	739.580		3.697.898	-	3.697.898	-	3.697.898	-	3.697.898	3.697.898	3.697.898
3	**Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất**				**14.052.011**	**-**	**16.270.749**	**-**	**11.833.272**	**-**	**14.052.011**	**16.270.749**	**11.833.272**
3.1	Áp dụng các phương pháp định giá đất để xác định giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	739.580		4.437.477	-	5.916.636	-	2.958.318	-	4.437.477	5.916.636	2.958.318
3.2	Hiệu chỉnh kết quả xác định giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	739.580		2.218.739	-	2.958.318	-	1.479.159	-	2.218.739	2.958.318	1.479.159
3.3	Xây dựng Chứng thư định giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	739.580		1.479.159	-	1.479.159	-	1.479.159	-	1.479.159	1.479.159	1.479.159
3.4	Xây dựng phương án giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	739.580		3.697.898	-	3.697.898	-	3.697.898	-	3.697.898	3.697.898	3.697.898
3.5	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	739.580		2.218.739	-	2.218.739	-	2.218.739	-	2.218.739	2.218.739	2.218.739
4	**Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất**	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	739.580		**2.218.739**	**-**	**2.218.739**	**-**	**2.218.739**	**-**	**2.218.739**	**2.218.739**	**2.218.739**
5	**In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất**	1KTV4	273.429		**546.858**	**-**	**546.858**	**-**	**546.858**	**-**	**546.858**	**546.858**	**546.858**
TỔNG CỘNG					**27.257.090**	**9.738.954**	**30.215.408**	**11.362.113**	**24.298.772**	**8.115.795**	**36.996.044**	**41.577.521**	**32.414.567**

BẢNG 3: CHI PHÍ DỤNG CỤ THEO ĐỊNH MỨC

STT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Thời hạn *(tháng)*	Đơn giá	Đơn giá hao mòn	Định mức *(công nhóm/thửa đất hoặc khu đất trung bình)*						Chi phí *(công nhóm/thửa đất hoặc khu đất trung bình)*						Tổng chi phí		
						Đất ở		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		Đất nông nghiệp		Đất ở		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		Đất nông nghiệp		Đất ở	Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở	Đất nông nghiệp
						Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp			
1	Bàn làm việc	Cái	96	300.000	120	60		66,4		53,6		7.212	-	7.981	-	6.442	-	7.212	7.981	6.442
2	Ghế văn phòng	Cái	96	150.000	60	60		66,4		53,6		3.606	-	3.990	-	3.221	-	3.606	3.990	3.221
3	Tủ để tài liệu	Cái	96	500.000	200	15		16,6		13,4		3.005	-	3.325	-	2.684	-	3.005	3.325	2.684
4	Bàn dập ghim	Cái	24	30.000	48	30		33,2		26,8		1.442	-	1.596	-	1.288	-	1.442	1.596	1.288
5	Quần áo bảo hộ lao động	Bộ	18	50.000	107	3,75		4,15		3,35		401	-	443	-	358	-	401	443	358
6	Giày bảo hộ	Đôi	6	25.000	160		19,2		22,4		16	-	3.077	-	3.590	-	2.564	3.077	3.590	2.564
7	Tất	Đôi	6	7.000	45		19,2		22,4		16	-	862	-	1.005	-	718	862	1.005	718
8	Cặp đựng tài liệu	Cái	24	15.000	24		19,2		22,4		16	-	462	-	538	-	385	462	538	385
9	Mũ cứng	Cái	12	150.000	481		19,2		22,4		16	-	9.231	-	10.769	-	7.692	9.231	10.769	7.692
10	USB (4 GB)	Cái	12	250.000	801		19,2		22,4		16	-	15.385	-	17.949	-	12.821	15.385	17.949	12.821
11	Lưu điện	Cái	60	1.500.000	962	60		66,4		53,6		57.692	-	63.846	-	51.538	-	57.692	63.846	51.538
12	Quạt thông gió 0,04 kW	Cái	36	50.000	53	22,5		24,9		20,1		1.202	-	1.330	-	1.074	-	1.202	1.330	1.074
13	Quần áo mưa	Bộ	6	50.000	321		5,76		6,72		4,8	-	1.846	-	2.154	-	1.538	1.846	2.154	1.538
14	Bình đựng nước uống	Cái	6	5.000	32		19,2		22,4		16	-	615	-	718	-	513	615	718	513
15	Ba lô	Cái	24	42.000	67		19,2		22,4		16	-	1.292	-	1.508	-	1.077	1.292	1.508	1.077
16	Thước nhựa 40cm	Cái	24	3.000	5	30	9,6	33,2	11,2	26,8	8	144	46	160	54	129	38	190	213	167
17	Gọt bút chì	Cái	9	25.000	107	3	1,92	3,32	2,24	2,68	1,6	321	205	355	239	286	171	526	594	457
18	Đèn neon 0,04 kW	Bộ	30	40.000	51	60		66,4		53,6		3.077	-	3.405	-	2.749	-	3.077	3.405	2.749
19	Máy tính Casio	Cái	36	100.000	107	37,5	4,8	41,5	5,6	33,5	4	4.006	513	4.434	598	3.579	427	4.519	5.032	4.006
20	Ổ ghi CD 0,4 kW	Cái	36	3.000.000	3.205	2,25		2,49		2,01		7.212	-	7.981	-	6.442	-	7.212	7.981	6.442
21	Quạt trần 0,1 kW	Cái	36	100.000	107	30		33,2		26,8		3.205	-	3.547	-	2.863	-	3.205	3.547	2.863
22	Điện năng	kW		2.100	2.100	7,56		8,37		6,75		15.876	-	17.577	-	14.175	-	15.876	17.577	14.175
TỔNG CỘNG												**108.400**	**33.533**	**119.970**	**39.122**	**96.830**	**27.944**	**141.933**	**159.092**	**124.774**

Ghi chú

1 Đơn giá dụng cụ: áp dụng đơn giá dụng cụ theo Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND ngày 01 tháng 04 năm 2020 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc Ban hành Bộ đơn giá sản phẩm đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

2 Định mức dụng cụ Áp dụng định mức dụng cụ theo quy định tại:

2.1 Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND ngày 01 tháng 04 năm 2020 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc Ban hành Bộ đơn giá sản phẩm đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

2.2 Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 04 năm 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

BẢNG 4: CHI PHÍ THIẾT BỊ THEO ĐỊNH MỨC

STT	Danh mục thiết bị	Đơn vị tính	Công suất	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Định mức khấu hao						Số năm sử dụng	Mức khấu hao		Chi phí khấu hao theo định mức						Tổng chi phí		
						(ca/thửa đất hoặc khu đất trung bình)									*(ca/thửa đất hoặc khu đất trung bình)*								
						Đất ở		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		Đất nông nghiệp					Đất ở		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		Đất nông nghiệp		Đất ở	Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở	Đất nông nghiệp
						Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp			
1	Máy in A3	Cái	0,5	1	20.000.000	4,88		5,4		4,36		5	8.000	16.000	39.040	-	43.200	-	34.880	-	39.040	43.200	34.880
2	Máy vi tính	Cái	0,4	1	8.000.000	11,25		12,45		10,05		5	3.200	6.400	36.000	-	39.840	-	32.160	-	36.000	39.840	32.160
3	Máy điều hòa nhiệt độ	Cái	2,2	1	8.000.000	5,63		6,23		5,03		5	3.200	6.400	18.016	-	19.936	-	16.096	-	18.016	19.936	16.096
4	Máy chiếu (slide)	Cái	0,5	1	15.000.000	2,25		2,49		2,01		5	6.000	12.000	13.500	-	14.940	-	12.060	-	13.500	14.940	12.060
5	Máy tính xách tay	Cái		1	15.000.000	2,25	4,8	2,49	5,6	2,01	4	5	6.000	12.000	13.500	57.600	14.940	67.200	12.060	48.000	71.100	82.140	60.060
6	Máy phô tô	Cái	1,5	1	40.000.000	3,75		4,15		3,35		5	16.000	32.000	60.000	-	66.400	-	53.600	-	60.000	66.400	53.600
7	Máy ảnh	Cái		1	3.000.000		6		7		5	5	1.200	2.400	-	14.400	-	16.800	-	12.000	14.400	16.800	12.000
8	Máy quay phim	Cái		1	20.000.000		6		7		5	5	8.000	16.000	-	96.000	-	112.000	-	80.000	96.000	112.000	80.000
9	Điện năng	kW			2.100	32,09		35,51		28,67			1.500	1.500	48.135	-	53.265	-	43.005	-	48.135	53.265	43.005
TỔNG CỘNG															**228.191**	**168.000**	**252.521**	**196.000**	**203.861**	**140.000**	**396.191**	**448.521**	**343.861**

Ghi chú

1 Số ca máy sử dụng một năm: Máy ngoại nghiệp là 250 ca; máy nội nghiệp là 500 ca được áp dụng theo quy định tại Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2017 của Bộ Tài chính về việc 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

2 Đơn giá thiết bị: áp dụng đơn giá thiết bị theo Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND ngày 01 tháng 04 năm 2020 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc Ban hành Bộ đơn giá sản phẩm đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

3 Số năm khấu hao: Áp dụng theo quy định tại Phụ lục 01 kèm theo Thông tư số 23/2023/TT-NTC ngày 25 tháng 04 năm 2023 của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ quản lý, tính hao mòn, khấu hao tài sản cố định tại cơ quan, tổ chức, đơn vị và tài sản cố định do nhà nước giao cho doanh nghiệp quản lý không tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp

4 Định mức thiết bị: Áp dụng định mức thiết bị theo quy định tại:

4.1 Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND ngày 01 tháng 04 năm 2020 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc Ban hành Bộ đơn giá sản phẩm đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

4.2 Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 04 năm 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

BẢNG 5: CHI PHÍ VẬT LIỆU THEO ĐỊNH MỨC

STT	Danh mục thiết bị	Đơn vị tính	Đơn giá	Định mức *(tính cho thửa đất hoặc khu đất trung bình)*		Định mức *(tính cho thửa đất hoặc khu đất trung bình)*		Tổng
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	
1	Đĩa CD	Cái	10.000	1		10.000	-	10.000
2	Băng dính to	Cuộn	5.000	1		5.000	-	5.000
3	Bút dạ màu	Bộ	8.000	1	1	8.000	8.000	16.000
4	Bút chì	Chiếc	3.000	1	1	3.000	3.000	6.000
5	Tẩy chì	Chiếc	1.500	1	1	1.500	1.500	3.000
6	Mực in A3 laser	Hộp	1.800.000	0,09		162.000	-	162.000
7	Mực phô tô	Hộp	350.000	0,12		42.000	-	42.000
8	Bút bi	Chiếc	3.000	2	1	6.000	3.000	9.000
9	Sổ ghi chép	Cuốn	5.000	1	1	5.000	5.000	10.000
10	Cặp 3 dây	Chiếc	2.500	1	1	2.500	2.500	5.000
11	Giấy A4	Gram	40.000	0,5	0,5	20.000	20.000	40.000
12	Giấy A3	Gram	80.000	0,3		24.000	-	24.000
13	Ghim dập	Hộp	60.000	0,5		30.000	-	30.000
14	Ghim vòng	Hộp	3.000	0,5		1.500	-	1.500
15	Túi Nylông đựng tài liệu	Chiếc	15.000		1	-	15.000	15.000
TỔNG CỘNG						**320.500**	**58.000**	**378.500**

Ghi chú

1 Đơn giá vật liệu: áp dụng đơn giá vật liệu theo Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND ngày 01 tháng 04 năm 2020 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc Ban hành Bộ đơn giá sản phẩm đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

2 Định mức vật liệu: Áp dụng định mức vật liêu theo quy định tại:

2.1	Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND ngày 01 tháng 04 năm 2020 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc Ban hành Bộ đơn giá sản phẩm đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Tây Ninh
2.2	Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 04 năm 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

BẢNG 6: BẢNG CƠ CẤU CHI PHÍ DỤNG CỤ, THIẾT BỊ, VẬT LIỆU THEO CÁC BƯỚC THỰC HIỆN

STT	Nội dung công việc	Cơ Cấu theo từng bước thực hiện của chi phí Dụng cụ, thiết bị, vật tư						Chi phí dụng cụ						Chi phí thiết bị						Chi phí Vật liệu					
		Đất ở		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		Đất nông nghiệp		Đất ở		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		Đất nông nghiệp		Đất ở		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		Đất nông nghiệp		Đất ở		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		Đất nông nghiệp	
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Công tác chuẩn bị	8,51		7,68		9,54		9.225	-	9.214	-	9.238	-	19.419	-	19.394	-	19.448	-	27.275	-	24.614	-	30.576	-
2	Điều tra, phân tích, tổng hợp thông tin về thửa đất, giá đất thị trường	29,81	100	29,34	100,00	30,39	100	32.314	33.533	35.199	39.122	29.427	27.944	68.024	168.000	74.090	196.000	61.953	140.000	95.541	58.000	94.035	58.000	97.400	58.000
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất	51,49		53,79		48,63		55.815	-	64.532	-	47.088	-	117.496	-	135.831	-	99.138	-	165.025	-	172.397	-	155.859	-
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất	8,13		7,33		9,12		8.813	-	8.794	-	8.831	-	18.552	-	18.510	-	18.592	-	26.057	-	23.493	-	29.230	-
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	2,06		1,86		2,32		2.233	-	2.231	-	2.246	-	4.701	-	4.697	-	4.730	-	6.602	-	5.961	-	7.436	-
Tổng		**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**108.400**	**33.533**	**119.970**	**39.122**	**96.830**	**27.944**	**228.191**	**168.000**	**252.521**	**196.000**	**203.861**	**140.000**	**320.500**	**58.000**	**320.500**	**58.000**	**320.500**	**58.000**

Ghi chú

1 Cơ cấu sử dụng chi phí: Cơ cấu sử dụng được phân bổ theo tỷ lệ % được áp dụng tỷ lệ quy định tại Bảng 21 Mục 2 Chương II Phần III Thông tư 20/2015/TT-BTNMT ngày 24/04/2015 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

2 Chi phí nhân công: xác định tại Bảng 02: Chi phí nhân công theo định mức phân bổ theo cơ cấu *(Chi phí nhân công nội nghiệp; ngoại nghiệp x % cơ cấu phân bổ)*

3 Chi phí dụng cụ: xác định tại Bảng 03: Chi phí nhân công theo định mức phân bổ theo cơ cấu *(Chi phí dụng cụ nội nghiệp; ngoại nghiệp x % cơ cấu phân bổ)*

4 Chi phí thiết bị: xác định tại Bảng 04: Chi phí thiết bị theo định mức phân bổ theo cơ cấu *(Chi phí thiết bị nội nghiệp; ngoại nghiệp x % cơ cấu phân bổ)*

5 Chi phí vật liệu: xác định tại Bảng 05: Chi phí vật tư theo định mức phân bổ theo cơ cấu *(Chi phí vật liệu nội nghiệp; ngoại nghiệp x % cơ cấu phân bổ)*