

Đồng Nai, ngày tháng năm 2024

THUYẾT MINH PHƯƠNG ÁN
ĐIỀU CHỈNH ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG, ĐIỀU CHỈNH BẢNG GIÁ ĐẤT
VÀ ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH ĐỒNG NAI

Tên phương án: Điều chỉnh đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Đơn vị trình điều chỉnh đơn giá: Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai.

I. SỰ CẦN THIẾT

Ngày 14 tháng 5 năm 2023, Chính phủ ban hành Nghị định số 24/2023/NĐ-CP quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang (mức lương cơ sở 1.800.000 đồng/tháng) có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2023.

Để có cơ sở thuê đơn vị tư vấn định giá đất cụ thể theo quy định tại Khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013 và Khoản 3 Điều 159 Luật đất đai năm 2024 phù hợp với quy định, việc xây dựng và trình ban hành Đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo mức lương cơ sở 1.800.000 đồng/tháng thay thế Quyết định số 13/2019/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về ban hành đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai là cần thiết và phù hợp tình hình thực tế.

II. CÁC CĂN CỨ ĐIỀU CHỈNH ĐƠN GIÁ

- Luật Đất đai năm 2013;
- Luật Đất đai năm 2024;
- Nghị định số 204/2004/NĐ-CP ngày 14 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về chế độ tiền lương đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang;
- Nghị định 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 44/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 04 năm 2017 của Chính phủ về quy định mức đóng vào Quỹ bảo hiểm tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp;

- 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;

- Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

- Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 4 năm 2015 của Bộ trưởng 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;

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

- Quyết định 595/QĐ-BHXH ngày 14 tháng 4 năm 2017 của Bảo hiểm Xã hội Việt Nam ban hành quy trình thu bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm tai nạn lao động - bệnh nghề nghiệp; quản lý sổ bảo hiểm xã hội, thẻ bảo hiểm y tế;

- Quyết định số 07/2018/QĐ-UBND ngày 9 tháng 02 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về quản lý giá trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 13/2019/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

- Văn bản số 13489/UBND-KTNS ngày 13 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về chủ trương ban hành đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

- Văn bản số 10703/STNMT-KHTC ngày 14 tháng 12 năm 2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai về việc thực hiện xây dựng Đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng

Nai thay thế Quyết định số 13/20219/QĐ-UBND ngày 29/3/2019 của UBND tỉnh.

III. THUYẾT MINH ĐIỀU CHỈNH ĐƠN GIÁ

Việc điều chỉnh đơn giá tại Quyết định số 13/2019/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai chỉ thay đổi mức lương cơ sở từ 1.390.000 đồng lên 1.800.000 đồng (Đơn giá lao động kỹ thuật tăng) dẫn tới chi phí trực tiếp, chi phí chung và đơn giá sản phẩm tăng (Đơn giá lao động kỹ thuật là một trong những chi phí cấu thành nên chi phí trực tiếp, chi phí chung và đơn giá sản phẩm).

Đối với định biên, định mức, phương pháp áp dụng và các chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ, khấu hao, năng lượng vẫn giữ nguyên không thay đổi so với Quyết định số 13/2019/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai. Cụ thể như sau:

1. Chi phí trực tiếp:

Bao gồm các khoản mục cấu thành nên giá trị sản phẩm theo quy định hiện hành bao gồm:

- Chi phí nhân công;
- Chi phí vật liệu;
- Chi phí công cụ và dụng cụ;
- Chi phí năng lượng;
- Chi phí khấu hao tài sản cố định.

1.1. Chi phí nhân công

Chi phí nhân công bao 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.

- Lao động kỹ thuật: là lao động được đào tạo về chuyên môn nghiệp vụ theo chuyên ngành về tài nguyên và môi trường và các ngành nghề khác có liên quan, gồm: Địa chính viên, kỹ sư, kỹ thuật viên, công nhân kỹ thuật.

- Chi phí lao động kỹ thuật bằng (=) Số lao động kỹ thuật theo định mức nhân (x) Đơn giá ngày công lao động kỹ thuật nhân (x) Số công định mức.

| | | | | | | |
|----------------------------------|---|------------------------------------|---|-------------------------------------|---|------------------|
| Chi phí lao động kỹ thuật | = | Số lao động kỹ thuật theo định mức | x | Đơn giá ngày công lao động kỹ thuật | x | Số công định mức |
|----------------------------------|---|------------------------------------|---|-------------------------------------|---|------------------|

- Trong đó:

| | | | |
|--|---|--|---|
| Đơn giá ngày công lao động kỹ thuật | = | Tiền lương một tháng theo cấp bậc kỹ thuật quy định trong định mức | + Các khoản phụ cấp đóng góp 01 tháng theo chế độ |
| | | 26 ngày công/tháng | |

- Trong đó:

Tiền lương 01 tháng theo cấp bậc kỹ thuật quy định trong định mức thực hiện theo hệ số lương ban hành theo Nghị định số 204/2004/NĐ-CP ngày 14 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về chế độ tiền lương đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang.

Mức lương cơ sở thay đổi từ 1.390.000 đồng lên 1.800.000 đồng (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).

Các khoản phụ cấp: Không áp dụng.

Tỷ lệ trích đóng các khoản bảo hiểm hàng tháng mới nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 theo quy định tại Nghị định số 44/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 04 năm 2017; Quyết định 595/QĐ-BHXH ngày 14 tháng 4 năm 2017 gồm: Bảo hiểm xã hội (BHXH) 17%; Bảo hiểm tai nạn lao động – bệnh nghề nghiệp (BHTNLĐ-BNN) 0,5%; Bảo hiểm y tế (BHYT) 3%; bảo hiểm thất nghiệp (BHTN) 1%; kinh phí công đoàn 2%; tổng cộng là 23,5%.

Cụ thể như sau:

| STT | Lao động | Lương cơ sở | Hệ số lương | Lương cấp bậc | Bảo hiểm: XH, YT, TNLĐ-BNN, T Nghiệp, KPCĐ | Tổng cộng lương tháng (đồng) | Lương ngày (đồng) |
|----------|---------------------|-------------|-------------|---------------|--|------------------------------|-------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5=3x4 | 6=5x23,5% | 7=5+6 | 8=7/26 |
| 1 | Nội nghiệp | | | | | | |
| | Kỹ sư bậc 5 | 1.800.000 | 3,66 | 6.588.000 | 1.548.180 | 8.136.180 | 312.930 |
| | Kỹ sư bậc 4 | 1.800.000 | 3,33 | 5.994.000 | 1.408.590 | 7.402.590 | 284.715 |
| | Kỹ sư bậc 3 | 1.800.000 | 3,00 | 5.400.000 | 1.269.000 | 6.669.000 | 256.500 |
| | Kỹ sư bậc 2 | 1.800.000 | 2,67 | 4.806.000 | 1.129.410 | 5.935.410 | 228.285 |
| | Kỹ sư bậc 1 | 1.800.000 | 2,34 | 4.212.000 | 989.820 | 5.201.820 | 200.070 |
| 2 | Ngoại nghiệp | | | | | | |

| | | | | | | | |
|----------|---------------------|-----------|------|-----------|-----------|-----------|---------|
| | Kỹ sư bậc 5 | 1.800.000 | 3,66 | 6.588.000 | 1.548.180 | 8.136.180 | 312.930 |
| | Kỹ sư bậc 4 | 1.800.000 | 3,33 | 5.994.000 | 1.408.590 | 7.402.590 | 284.715 |
| | Kỹ sư bậc 3 | 1.800.000 | 3,00 | 5.400.000 | 1.269.000 | 6.669.000 | 256.500 |
| | Kỹ sư bậc 2 | 1.800.000 | 2,67 | 4.806.000 | 1.129.410 | 5.935.410 | 228.285 |
| | Kỹ sư bậc 1 | 1.800.000 | 2,34 | 4.212.000 | 989.820 | 5.201.820 | 200.070 |
| 3 | Nội nghiệp | | | | | | |
| | Kỹ thuật viên 5 | 1.800.000 | 2,66 | 4.788.000 | 1.125.180 | 5.913.180 | 227.430 |
| | Kỹ thuật viên 4 | 1.800.000 | 2,46 | 4.428.000 | 1.040.580 | 5.468.580 | 210.330 |
| | Kỹ thuật viên 3 | 1.800.000 | 2,26 | 4.068.000 | 955.980 | 5.023.980 | 193.230 |
| | Kỹ thuật viên 2 | 1.800.000 | 2,06 | 3.708.000 | 871.380 | 4.579.380 | 176.130 |
| | Kỹ thuật viên 1 | 1.800.000 | 1,86 | 3.348.000 | 786.780 | 4.134.780 | 159.030 |
| 4 | Ngoại nghiệp | | | | | | |
| | Kỹ thuật viên 5 | 1.800.000 | 2,66 | 4.788.000 | 1.125.180 | 5.913.180 | 227.430 |
| | Kỹ thuật viên 4 | 1.800.000 | 2,46 | 4.428.000 | 1.040.580 | 5.468.580 | 210.330 |
| | Kỹ thuật viên 3 | 1.800.000 | 2,26 | 4.068.000 | 955.980 | 5.023.980 | 193.230 |
| | Kỹ thuật viên 2 | 1.800.000 | 2,06 | 3.708.000 | 871.380 | 4.579.380 | 176.130 |
| | Kỹ thuật viên 1 | 1.800.000 | 1,86 | 3.348.000 | 786.780 | 4.134.780 | 159.030 |

1.2. Chi phí vật liệu

Giữ nguyên theo chi phí, định mức, định biên và cách tính đơn giá vật liệu ban hành tại Quyết định số 13/2019/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về ban hành đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Vật liệu là đầu vào trong một quá trình sản xuất hoặc thực hiện nhiệm vụ chuyên môn cụ thể, được người lao động tác động, biến đổi hoàn toàn để thành sản phẩm theo yêu cầu đặt ra.

Chi phí vật liệu: là giá trị vật liệu chính, vật liệu phụ dùng trực tiếp trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, dự án.

- Chi phí vật liệu bằng (=) Tổng số lượng từng loại vật liệu theo định mức nhân (x) Đơn giá từng loại vật liệu.

| | | | | |
|-------------------------|---|---|---|-------------------------------|
| Chi phí vật liệu | = | Tổng số lượng từng loại vật liệu theo định mức | x | Đơn giá từng loại vật liệu |
|-------------------------|---|---|---|-------------------------------|

Trong đó:

+ Đơn giá vật liệu: Căn cứ theo giá thị trường trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (hoặc tại địa phương lân cận).

+ Mức vật liệu có giá trị thấp chưa được quy định tại định mức vật liệu và hao hụt vật liệu được tính bằng 8% mức vật liệu định mức quy định vật liệu tương ứng.

1.3. Chi phí công cụ, dụng cụ

Giữ nguyên theo chi phí, định mức, định biên và cách tính đơn giá dụng cụ ban hành tại Quyết định số 13/2019/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về ban hành đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

Công cụ, dụng cụ là loại tài sản không đủ tiêu chuẩn về tài sản cố định theo quy định hiện hành của nhà nước mà người lao động sử dụng để tác động, biến đổi vật liệu thành sản phẩm (ghế, bàn làm việc, đèn, quạt, và các dụng cụ khác tương tự).

Chi phí công cụ dụng cụ là giá trị công cụ, dụng cụ được phân bổ trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, dự án.

- Chi phí công cụ, dụng cụ bằng (=) Số ca sử dụng công cụ, dụng cụ theo định mức nhân (x) Đơn giá sử dụng công cụ, dụng cụ phân bổ cho 01 ca.

| | | | | |
|---------------------------------|---|--|---|--|
| Chi phí công cụ, dụng cụ | = | Số ca sử dụng công cụ, dụng cụ theo định mức | x | Đơn giá sử dụng công cụ, dụng cụ phân bổ cho 01 ca |
|---------------------------------|---|--|---|--|

Trong đó:

| | | | | |
|---|---|---|---|---------|
| Đơn giá sử dụng công cụ, dụng cụ phân bổ cho 01 ca | = | Đơn giá công cụ, dụng cụ | x | 26 ngày |
| | | Niên hạn sử dụng công cụ, dụng cụ theo định mức (tháng) | | |

Trong đó:

+ Đơn giá công cụ, dụng cụ: căn cứ theo giá thị trường trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (hoặc tại địa phương lân cận).

+ Mức dụng cụ có giá trị thấp chưa được quy định tại định mức dụng cụ được tính bằng 5% mức dụng cụ định mức quy định dụng cụ tương ứng.

1.4. Chi phí năng lượng

Giữ nguyên theo chi phí, định mức, định biên và cách tính đơn giá năng lượng ban hành tại Quyết định số 13/2019/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về ban hành đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Chi phí năng lượng là chi phí sử dụng năng lượng dùng cho máy móc thiết

bị vận hành trong thời gian thực hiện nhiệm vụ, dự án.

Chi phí năng lượng bằng (=) Năng lượng tiêu hao theo định mức nhân (x) Đơn giá do Nhà nước quy định. Trong đó mức hao hụt năng lượng là 05%.

| | | | | |
|---------------------------|---|--------------------------------------|---|---------------------------------|
| Chi phí năng lượng | = | Năng lượng tiêu hao theo định mức | x | Đơn giá do Nhà nước quy định |
|---------------------------|---|--------------------------------------|---|---------------------------------|

1.5. Chi phí khấu hao tài sản cố định:

Giữ nguyên theo chi phí, định mức, định biên và cách tính đơn giá khấu hao ban hành tại Quyết định số 13/2019/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về ban hành đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Theo quy định hiện hành về khấu hao tài sản cố định đối với đơn vị sự nghiệp công lập và theo lộ trình kết cấu chi phí khấu hao tài sản cố định vào giá sản phẩm do cấp có thẩm quyền quy định.

Trong đó chi phí khấu hao máy móc thiết bị là hao phí về máy móc thiết bị sử dụng trong thời gian thực hiện nhiệm vụ, dự án.

- Chi phí khấu hao máy móc thiết bị bằng (=) Số ca máy theo định mức nhân (x) Mức khấu hao một ca máy.

| | | | | |
|------------------------------------|---|---------------------------|---|----------------|
| Mức khấu hao một ca máy | = | Nguyên giá | x | Số năm sử dụng |
| | | Số ca máy sử dụng một năm | | |

Số ca máy sử dụng một năm được tính như sau:

+ Máy ngoại nghiệp là 250 ca;

+ Máy nội nghiệp là 500 ca.

2. Chi phí quản lý chung:

Căn cứ nội dung phân loại công việc của nhiệm vụ dự án tại Phụ lục 05 Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Đối với nội dung công việc phục vụ xây dựng đơn giá: xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, thuộc nhóm III của công tác quản lý đất đai. Chi phí chung được xác định theo tỷ lệ % tính trên chi phí trực tiếp theo tỷ lệ nội nghiệp và ngoại nghiệp như sau:

| Nhóm công việc có định mức | Ngoại nghiệp | Nội nghiệp |
|---------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Nhóm III (quản lý đất đai phụ lục 05) | 20% | 15% |

Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập thực hiện nhiệm vụ, dự án theo đơn giá không tính chi phí khấu hao tài sản cố định, thì chi phí quản lý chung được tính theo tỷ lệ % trên chi phí trực tiếp (không bao gồm chi phí khấu hao tài sản cố định).

IV. CÁC BIỆN PHÁP TỔ CHỨC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN

Đơn giá điều chỉnh sau khi được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm triển khai đến Ủy ban nhân dân các huyện và thành phố Biên Hoà, Long Khánh nhằm thực hiện thống nhất và đồng bộ trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Tài liệu đính kèm:

- *Dự thảo Quyết định ban hành Đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.*

Trên đây là nội dung thuyết minh Phương án Điều chỉnh đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét, phê duyệt, làm căn cứ thực hiện./.

Địa chỉ: Số 520, Đường Đồng Khởi, phường Tân Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Điện thoại: 0251.3818365 - Fax: 0251.3894080 Mail: TTKTTNMT@DongNai.gov.vn