

Số: *13* /2019/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày *2* tháng *3* năm 2019

**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**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;*

*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 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 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;*

*Căn cứ Nghị định số 44/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 4 năm 2017 của Chính phủ quy định mức đóng bảo hiểm xã hội bắt buộc vào quỹ bảo hiểm tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp;*

*Căn cứ Nghị định 72/2018/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2018 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 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng 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;*

*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 chi 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;*

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 265/TTr-STNMT ngày 12/3/2019.

## 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 Đồng Nai với các nội dung 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 Đồng Nai.

### 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; theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất; 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: Phụ lục I.

b) Đơn giá điều chỉnh bảng giá đất: 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: Phụ lục III.

d) Đơn giá định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất: Phụ lục IV.

Các Đơn giá trên chưa bao gồm chi phí lập nhiệm vụ, dự án, chi phí kiểm tra nghiệm thu, thuế giá trị gia tăng.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 15/4/2019 và thay thế Quyết định số 40/2015/QĐ-UBND ngày 12/11/2015 của UBND 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.

Trường hợp Chính phủ điều chỉnh mức lương cơ sở thì áp dụng mức lương cơ sở theo quy định mới của Chính phủ để tính toán vào đơn giá sản phẩm.

### **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 UBND tỉnh xem xét, quyết định sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế cho phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.

2. Giao Sở Tài chính theo dõi, quản lý giá, giá dịch vụ theo quy định.

3. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, phát sinh, các sở, ban, ngành, UBND cấp huyện và các đơn vị có liên quan báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, đề xuất UBND tỉnh xem xét, giải quyết.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra văn bản QPPL);
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ban Kinh tế Ngân sách HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó VP UBND tỉnh;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Sở Thông tin và Truyền thông;
- Sở Tư pháp;
- Lưu: VT, KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Quốc Hùng**

Phụ lục I

**ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 13 /2019/QĐ-UBND ngày 29 tháng 4 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai)

ĐVT: Đồng

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 (nội nghiệp 15%; ngoại nghiệp 20%)	Đơn giá sản phẩm	Đơn giá sản phẩm (trừ khấu hao)
1	Công tác chuẩn bị	Tỉnh trung bình	7.197.511	215.939	80.464	24.180	1.078.765	8.596.859	1.289.529	9.886.388	9.805.923
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	Tỉnh trung bình	671.730.865	14.428.530	3.038.090	475.718	25.685.020	715.358.224	134.649.180	850.007.405	846.969.314
-	Nội nghiệp		140.917.933	4.248.466	1.583.090	475.718	21.224.080	168.449.287	25.267.393	193.716.681	192.133.590
-	Ngoại nghiệp		530.812.933	10.180.064	1.455.000		4.460.940	546.908.937	109.381.787	656.290.724	654.835.724
3	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp huyện	Tỉnh trung bình	38.660.412	1.165.064	434.133	130.457	5.820.315	46.210.382	6.931.557	53.141.939	52.707.806
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	Tỉnh trung bình	13.179.686	397.561	148.142	44.517	1.986.099	15.756.005	2.363.401	18.119.405	17.971.263
5	Xây dựng bảng giá đất	Tỉnh trung bình	70.291.658	2.184.495	814.000	244.607	10.913.091	84.447.851	12.667.178	97.115.029	96.301.029
5.1	Xây dựng bảng giá đất	Tỉnh trung bình	52.718.744	1.655.529	616.894	185.376	8.270.534	63.447.077	9.517.062	72.964.139	72.347.245
5.1.1	Bảng giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác	Tỉnh trung bình	2.196.614	66.121	24.638	7.404	330.320	2.625.097	393.765	3.018.861	2.994.223
5.1.2	Bảng giá đất trồng cây lâu năm	Tỉnh trung bình	2.196.614	66.121	24.638	7.404	330.320	2.625.097	393.765	3.018.861	2.994.223
5.1.3	Bảng giá đất rừng sản xuất	Tỉnh trung bình	2.196.614	66.121	24.638	7.404	330.320	2.625.097	393.765	3.018.861	2.994.223
5.1.4	Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản	Tỉnh trung bình	2.196.614	66.121	24.638	7.404	330.320	2.625.097	393.765	3.018.861	2.994.223
5.1.5	Bảng giá đất ở tại nông thôn	Tỉnh trung bình	8.786.457	264.483	98.553	29.615	1.321.278	10.500.387	1.575.058	12.075.445	11.976.892

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 (nội nghiệp 15%; ngoại nghiệp 20%)	Đơn giá sản phẩm	Đơn giá sản phẩm (trừ khấu hao)
5.1.6	Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn	Tỉnh trung bình	4.393.229	132.241	49.277	14.808	660.639	5.250.194	787.529	6.037.723	5.988.446
5.1.7	Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn	Tỉnh trung bình	4.393.229	132.241	49.277	14.808	660.639	5.250.194	787.529	6.037.723	5.988.446
5.1.8	Bảng giá đất ở tại đô thị	Tỉnh trung bình	13.179.686	397.561	148.142	44.517	1.986.099	15.756.005	2.363.401	18.119.405	17.971.263
5.1.9	Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị	Tỉnh trung bình	6.589.843	199.199	74.227	22.305	995.140	7.880.714	1.182.107	9.062.821	8.988.595
5.1.10	Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị	Tỉnh trung bình	6.589.843	199.199	74.227	22.305	995.140	7.880.714	1.182.107	9.062.821	8.988.595
5.2	Xử lý giá đất tại khu vực giáp ranh	Tỉnh trung bình	8.786.457	264.483	98.553	29.615	1.321.278	10.500.387	1.575.058	12.075.445	11.976.892
5.3	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất	Tỉnh trung bình	8.786.457	264.483	98.553	29.615	1.321.278	10.500.387	1.575.058	12.075.445	11.976.892
6	Hoàn thiện dự thảo bảng giá đất	Tỉnh trung bình	4.393.229	132.241	49.277	14.808	660.639	5.250.194	787.529	6.037.723	5.988.446
7	In, sao, lưu trữ, phát hành bảng giá đất	Tỉnh trung bình	865.569	25.946	9.668	2.905	129.619	1.033.708	155.056	1.188.764	1.179.096
<b>Tổng cộng</b>			<b>806.318.931</b>	<b>18.549.777</b>	<b>4.573.775</b>	<b>937.191</b>	<b>46.273.548</b>	<b>876.653.222</b>	<b>158.843.430</b>	<b>1.035.496.652</b>	<b>1.030.922.877</b>
<b>*Ghi chú:</b>											
<b>I. Căn cứ pháp lý</b>											
- Định mức kinh tế kỹ thuật áp dụng theo Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/04/2015 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 22/12/2017 của 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											
- Mức lương cơ sở 1.390.000 đồng được áp dụng theo nghị định 72/2018/NĐ-CP ngày 15/5/2018 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, Thuế GTGT											
<b>2. Thuyết minh</b>											

- Đơn giá trên tính cho tính trung bình có 11 đơn vị hành chính cấp huyện, 175 đơn vị hành chính cấp xã: 150 điểm điều tra, 7.500 phiếu điều tra.
- Khi số đơn vị hành chính cấp huyện có sự thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn 11 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 150 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 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.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**



*Nguyễn Quốc Hùng*  
\*  
**Nguyễn Quốc Hùng**

Phụ lục II

ĐƠN GIÁ ĐIỀU CHỈNH BẢNG GIÁ ĐẤT

(Ban hành kèm theo Quyết định số 13 /2019/QĐ-UBND ngày 29 tháng 4 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai)

DVT: Đồng

STT	Nội dung công việc	DVT	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 (trừ khấu hao)
1	Công tác chuẩn bị	Tỉnh trung bình	1.533.467	40.729	55.640	10.253	161.053	1.801.142	270.171	2.071.314	2.015.674
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	Tỉnh trung bình	89.565.531	1.860.456	1.297.288	126.650	2.428.932	95.278.857	17.950.998	113.229.856	111.932.568
-	Nội nghiệp		18.789.058	503.099	687.280	126.650	1.989.372	22.095.459	3.314.319	25.409.778	24.722.498
-	Ngoại nghiệp		70.776.473	1.357.357	610.008		439.560	73.183.398	14.636.680	87.820.078	87.210.070
3	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp huyện	Tỉnh trung bình	7.029.166	188.142	257.019	47.363	743.956	8.265.644	1.239.847	9.505.491	9.248.472
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	Tỉnh trung bình	3.514.583	94.071	128.509	23.681	371.978	4.132.822	619.923	4.752.746	4.624.236
5	Xây dựng bảng giá đất điều chỉnh	Tỉnh trung bình	9.665.103	258.724	353.440	65.131	1.023.053	11.365.451	1.704.818	13.070.269	12.716.829
5.1	Xây dựng bảng giá đất điều chỉnh	Tỉnh trung bình	3.075.260	82.269	112.386	20.710	325.309	3.615.934	542.390	4.158.324	4.045.938
5.1.1	Bảng giá đất điều chỉnh của 01 loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp	Tỉnh trung bình	878.646	23.489	32.088	5.913	92.880	1.033.015	154.952	1.187.968	1.155.880
5.1.2	Bảng giá đất điều chỉnh của 01 loại đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp	Tỉnh trung bình	2.196.614	58.780	80.299	14.797	232.429	2.582.919	387.438	2.970.357	2.890.058

























