

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG THẠCH KHÔI
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ



THUYẾT MINH DỰ TOÁN

Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện công trình: Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Thạch Khôi, thành phố Hải Dương (nay là thành phố Hải Phòng)

(Ban hành theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2026 của UBND phường Thạch Khôi về việc phê duyệt nhiệm vụ, dự toán: Xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Thạch Khôi, thành phố Hải Dương (nay là thành phố Hải Phòng)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THUYẾT MINH DỰ TOÁN

Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện công trình: Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Thạch Khê, thành phố Hải Dương (nay là thành phố Hải Phòng)

Cơ quan lập nhiệm vụ, dự toán

PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ

TRƯỞNG PHÒNG

Nguyễn Thanh Tuấn

MỤC LỤC

ĐẶT VẤN ĐỀ	1
PHẦN I: NỘI DUNG NHIỆM VỤ	2
I. CĂN CỨ PHÁP LÝ THỰC HIỆN NHIỆM VỤ	2
II. KHÁI QUÁT VỀ NHIỆM VỤ	4
1. Mục tiêu của nhiệm vụ	4
2. Yêu cầu của nhiệm vụ	4
3. Thời điểm thực hiện:	5
4. Một số thông tin về dự án, thửa đất hoặc khu đất cần định giá.....	5
III. TRÌNH TỰ NỘI DUNG THỰC HIỆN	6
1. Công tác chuẩn bị	6
2. Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin thửa đất giá đất thị trường	6
3. Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất.....	6
4. Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất	6
5. In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất.	6
IV. SẢN PHẨM CỦA NHIỆM VỤ	7
PHẦN II: DỰ TOÁN KINH PHÍ	8
I. CĂN CỨ LẬP DỰ TOÁN KINH PHÍ	8
1. Định mức kinh tế kỹ thuật	8
2. Cơ cấu tính giá sản phẩm	8
3. Chế độ tiền lương và các khoản phụ cấp lương	8
4. Chế độ BHXH, BHYT, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn.....	8
5. Chế độ Thuế.....	9
6. Đơn giá vật tư, công cụ dụng cụ, thiết bị	9
II. PHƯƠNG PHÁP TÍNH CHI TIẾT CÁC KHOẢN MỤC CHI PHÍ.....	9
1. Chi phí nhân công.....	9
2. Chi phí vật liệu	10
3. Chi phí công cụ, dụng cụ.....	10
4. Chi phí sử dụng máy móc thiết bị	11
5. Chi phí năng lượng	11
III. PHẦN TỔNG HỢP ĐƠN GIÁ DỰ TOÁN	11
PHẦN III: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	15
I. Kết luận	15
II. Kiến nghị.....	15

ĐẶT VẤN ĐỀ

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2024: Giá đất là giá trị của quyền sử dụng đất tính bằng tiền trên một đơn vị diện tích đất. Trong đó, giá trị quyền sử dụng đất là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất, loại đất tại thời điểm được xác định với thời hạn sử dụng đã được xác định. Tại điểm e Khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai năm 2024 quy định: Giá đất cụ thể được áp dụng cho trường hợp để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; Nghị quyết số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ về việc quy định chi tiết, hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của HĐND thành phố Hải Phòng ban hành Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố Hải Phòng; Văn bản số 2061/SNNMT-KTĐGD ngày 02/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc quyết định giá đất cụ thể theo quy định tại nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ;

Căn cứ Thông báo thu hồi đất số 90/TB-UBND ngày 10/4/2026 của UBND phường Thạch Khôi để thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Thạch Khôi, thành phố Hải Dương (nay là thành phố Hải Phòng).

Trên cơ sở Quyết định số 123/QĐ-UBND ngày 08/8/2025 của UBND thành phố 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 trên địa bàn thành phố Hải Phòng. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Thạch Khôi xây dựng dự toán: ***Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Thạch Khôi, thành phố Hải Dương (nay là thành phố Hải Phòng).***

PHẦN I: NỘI DUNG NHIỆM VỤ

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ THỰC HIỆN NHIỆM VỤ

- Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 57/2025/QH15, Luật số 90/2025/QH15;
- Luật Đất đai năm 2024;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;
- Luật số 57/2024/QH15 ngày 29/11/2024 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu;
- Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;
- Nghị quyết số 1669/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Hải Phòng năm 2025;
- Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định số 214/2025/NĐ-CP ngày 04/8/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất;
- Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 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 30/7/2024 của Chính Phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc

Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ về việc quy định chi tiết, hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- 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;

- Thông tư số 56/2024/TT-BTC ngày 31/7/2024 của Bộ Tài chính quy định mức thu phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai từ Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai;

- Quyết định số 3969/QĐ-BNNMT ngày 25/9/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc công bố thủ tục hành chính nội bộ mới ban hành; sửa đổi, bổ sung lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

- Văn bản số 2527/QLĐĐ-KTPTQĐ ngày 17/10/2025 của Cục Quản lý đất đai về việc hướng dẫn sử dụng nguồn vốn xác định giá đất phục vụ công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

- Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của HĐND thành phố Hải Phòng ban hành Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

- Quyết định số 123/QĐ-UBND ngày 08/8/2025 của UBND thành phố 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 trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

- Quyết định số 154/QĐ-UBND ngày 10/9/2025 của UBND thành phố về quy định một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ trên địa bàn thành phố;

- Quyết định số 689/QĐ-UBND ngày 25/02/2026 của UBND thành phố Hải Phòng về việc ủy quyền thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai theo quy định tại Điều 14 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ về việc quy định chi tiết, hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội; áp dụng trình tự, thủ tục hành chính về đất đai và một số nội dung liên quan trên địa bàn thành phố;

- Văn bản số 2061/SNNMT-KTĐGD ngày 02/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc quyết định giá đất cụ thể theo quy định tại nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ;

- Quyết định số 2483/QĐ-UBND ngày 20/7/2018 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Thạch Khôi, thành phố Hải Dương tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 318/QĐ-UBND ngày 22/01/2020 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Thạch Khôi, thành phố Hải Dương;

- Quyết định số 1893/QĐ-UBND ngày 29/7/2024 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Hải Dương;

- Quyết định số 437/QĐ-UBND ngày 25/02/2025 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của thành phố Hải Dương; Quyết định số 2137/QĐ-UBND ngày 19/6/2025 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thành phố Hải Dương.

- Quyết định số 2034/QĐ-UBND ngày 17/6/2025 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu 4B (Phân khu Khu vực phường Tân Hưng), thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/2000;

- Thông báo thu hồi đất số 90/TB-UBND ngày 10/4/2026 của UBND phường Thạch Khôi để thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Thạch Khôi, thành phố Hải Dương (nay là thành phố Hải Phòng).

II. KHÁI QUÁT VỀ NHIỆM VỤ

1. Mục tiêu của nhiệm vụ

Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Thạch Khôi, thành phố Hải Dương (nay là thành phố Hải Phòng).

2. Yêu cầu của nhiệm vụ

- Tại khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai 2024: việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

- + Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;
- + Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;
- + Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;

+ Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;

+ Bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư;

- Sử dụng các phương pháp định giá đất theo quy định của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ và theo các quy định hiện hành của Nhà nước có liên quan (*Sử dụng một hoặc kết hợp nhiều phương pháp định giá đất: Phương pháp so sánh; Phương pháp thu nhập; Phương pháp thặng dư; Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất*).

3. Thời điểm thực hiện:

Thời điểm định giá đất: Tháng 04 năm 2026.

4. Một số thông tin về dự án, thửa đất hoặc khu đất cần định giá

* **Cơ quan quyết định đầu tư:** UBND phường Thạch Khê.

* **Chủ đầu tư xác định giá đất cụ thể:** Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Thạch Khê.

* **Về nguồn kinh phí thực hiện:** Ngân sách cấp xã và các nguồn vốn hợp pháp khác.

* **Tính chất của dự án:** Công trình thuộc diện Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định tại khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai năm 2024 và có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thành phố Hải Dương được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt tại Quyết định số 437/QĐ-UBND ngày 25/02/2025 (trước sát nhập).

*** Hiện trạng của khu đất:**

- Vị trí: tại phường Thạch Khê, TP Hải Phòng;

- Căn cứ Thông báo thu hồi đất số 90/TB-UBND ngày 10/4/2026 của UBND phường Thạch Khê để thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Thạch Khê, thành phố Hải Dương (nay là thành phố Hải Phòng). Tổng diện tích thu hồi đất là 92.976,7 m². Bao gồm:

+ Đất trồng lúa (LUC): 53.683,0 m²

+ Đất ở đô thị (ODT): 1.952,0 m²

+ Đất giao thông (DGT): 17.236,2 m²

+ Đất thủy lợi (DTL): 12.744,8 m²

+ Đất nghĩa trang (NTD): 1.179,0 m²

+ Đất bằng hàng năm khác (BHK): 1.524,7 m².

+ Đất trồng cây lâu năm (CLN): 1.036,0 m².

+ Đất nuôi trồng thủy sản (NTS): 3.621,0 m²
- Qua rà soát, tổng hợp, tổng diện tích đất cần định giá là **56.816,70 m²**,
bao gồm:

- + Đất trồng lúa: 52.853,0 m²;
- + Đất trồng cây lâu năm: 1.036,0 m²;
- + Đất nuôi trồng thủy sản: 925,0 m²;
- + Đất trồng cây hàng năm khác: 50,70 m²;**
- + Đất ở: 1.952,0 m²;

- Thời hạn sử dụng: đối với đất ở sử dụng lâu dài, đối với đất nông nghiệp sử dụng đến ngày 15/10/2063.

- Hiện trạng khu đất: tại thời điểm xác định giá đất cụ thể các thửa đất hiện đang được các hộ gia đình sử dụng theo mục đích sử dụng đất.

III. TRÌNH TỰ NỘI DUNG THỰC HIỆN

1. Công tác chuẩn bị

- Xác định mục đích định giá đất cụ thể;
- Khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá: Mục đích sử dụng đất; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024;
- Lập hồ sơ thửa đất cần định giá và chuẩn bị biểu mẫu, phiếu điều tra.

2. Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin thửa đất giá đất thị trường

- Điều tra, khảo sát các thông tin về thửa đất cần định giá;
- Điều tra, khảo sát các thông tin để định giá đất theo các phương pháp định giá đất;
- Tổng hợp, phân tích các thông tin để định giá đất theo các phương pháp định giá đất;
- Kiểm tra, rà soát và xử lý phiếu điều tra.

3. Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất

- Áp dụng các phương pháp định giá đất để xác định giá đất;
- Hiệu chỉnh kết quả xác định giá đất;
- Xây dựng chứng thư định giá đất;
- Xây dựng phương án giá đất;
- Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất.

4. Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất

5. In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất.

IV. SẢN PHẨM CỦA NHIỆM VỤ

Sản phẩm của nhiệm vụ: Xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Thạch Khê, thành phố Hải Dương (nay là thành phố Hải Phòng). Sản phẩm bàn giao 03 bộ, bao gồm:

- Chứng thư định giá đất;
- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất;
- Phiếu thu thập thông tin về thửa đất.
- Các văn bản pháp lý có liên quan.

PHẦN II: DỰ TOÁN KINH PHÍ

I. CĂN CỨ LẬP DỰ TOÁN KINH PHÍ

1. Định mức kinh tế kỹ thuật

- Quyết định số 123/QĐ-UBND ngày 08/8/2025 của UBND thành phố 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 trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

2. Cơ cấu tính giá sản phẩm

Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2017 của Bộ Tài chính quy định lập, quản lý, sử dụng kinh phí chi hoạt động kinh tế đối với các nhiệm vụ chi về tài nguyên và môi trường (sau đây viết tắt là Thông tư số 136/2017/TT-BTC).

3. Chế độ tiền lương và các khoản phụ cấp lương

- Nghị định số 204/2004/NĐ-CP ngày 14/12/2004 của Chính phủ quy định về chế độ tiền lương đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang;

- Nghị định số 73/2024/NĐ-CP ngày 30/6/2024 quy định mức lương cơ sở và chế độ tiền thưởng đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang, áp dụng từ ngày 01 tháng 07 năm 2024 là 2.340.000 đồng/tháng;

- Đối với phụ cấp khu vực: áp dụng theo Thông tư liên tịch số 11/2005/TTLT-BLĐTBXH-BTC-UBND ngày 5/01/2005 liên tịch Bộ Nội vụ, Bộ Lao động - Thương binh và xã hội, Bộ Tài chính, Ủy ban Dân tộc hướng dẫn thực hiện chế độ phụ cấp khu vực;

4. Chế độ BHXH, BHYT, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn

- Nghị định số 191/2013/NĐ-CP ngày 21/11/2013 quy định chi tiết về tài chính công đoàn;

- Nghị định số 146/2018/NĐ-CP ngày 17/10/2018 của Chính Phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn biện pháp thi hành một số điều của Luật Bảo hiểm y tế;

- Nghị định số 75/2023/NĐ-CP ngày 19/10/2023 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 146/2018/NĐ-CP ngày 17/10/2018 của Chính Phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn biện pháp thi hành một số điều của Luật Bảo hiểm y tế;

- Nghị định số 28/2015/NĐ-CP ngày 12/3/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật việc làm về bảo hiểm thất nghiệp;

- Nghị định số 115/2015/NĐ-CP ngày 11/11/2015 của Chính phủ về hướng dẫn một số điều của Luật bảo hiểm xã hội về bảo hiểm xã hội bắt buộc và các Thông tư hướng dẫn;

- Nghị định số 44/2017/NĐ-CP ngày 14/04/2017 của Chính phủ quy định mức đóng vào Quỹ bảo hiểm tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp trong bảo hiểm xã hội bắt buộc và các Thông tư hướng dẫn; (Mức trích của người sử dụng lao động là 23,5% tiền lương đóng bảo hiểm, gồm: BHXH 17,5%, BHYT 3%, BHTN 1%, KPCĐ 2%).

- Thông tư số 59/2015/TT-BLĐTBXH ngày 29/12/2015 của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật bảo hiểm xã hội về bảo hiểm xã hội bắt buộc; điểm a khoản 3 Điều 4 của Thông tư số 47/2015/TT-BLĐTBXH ngày 16 tháng 11 năm 2015 của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội. Quyết định số 595/QĐ-BHXH ngày 14/04/2017 của Bảo hiểm xã hội Việt Nam có hiệu lực từ 01/7/2017: “*Tiền lương tháng đóng bảo hiểm xã hội bắt buộc là tiền lương cơ bản + Phụ cấp khu vực + phụ cấp trách nhiệm + phụ cấp lưu động*” .

5. Chế độ Thuế

- Luật Thuế giá trị gia tăng số 48/2004/QH15;

- Nghị định số 204/2025/QH15 ngày 17/6/2025 của Quốc hội về giảm thuế giá trị gia tăng.

6. Đơn giá vật tư, công cụ dụng cụ, thiết bị

- Đơn giá vật liệu, dụng cụ, thiết bị vận dụng theo Quyết định số 123/QĐ-UBND ngày 08/8/2025 của UBND thành phố 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 trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

- Giá điện theo Quyết định số 1279/QĐ-BCT ngày 09/5/2025 của Bộ Công Thương về khung giá của mức giá bán lẻ điện bình quân;

- Đơn giá vật liệu, công cụ dụng cụ, thiết bị tính trong Bộ đơn giá sản phẩm do các doanh nghiệp thực hiện chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT).

II. PHƯƠNG PHÁP TÍNH CHI TIẾT CÁC KHOẢN MỤC CHI PHÍ

1. Chi phí nhân công

- Đơn giá tiền lương lao động kỹ thuật theo cấp bậc, bao gồm: lương cơ bản; lương phụ chưa tính vì trong Thông tư số 136/2017/TT-BTC có cho phép

được tính theo quy định hiện hành nhưng hiện nay chưa có quy định, khi có quy định sẽ được bổ sung; các khoản đóng góp theo lương (BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ = 23,5% tiền lương cơ bản và phụ cấp).

- Ngày công lao động tháng là 26 ngày;

- Đơn giá tiền lương lao động kỹ thuật theo từng nội dung công việc, từng loại sản phẩm trong các bảng chi phí nhân công: đã tính theo số lượng định biên và cấp bậc kỹ thuật quy định trong định mức KT-KT. Riêng phần tính chi phí nhân công ngoại nghiệp (cột thành tiền) = số công trong bảng mức nhân (x) với đơn giá lương ngày nhân (x) với 0,25 (mức lao động kỹ thuật ngừng nghỉ việc do thời tiết, theo quy định);

- Định mức công lao động là số lượng công nhóm hoặc công đơn theo quy định tại các bảng định mức KT-KT.

- Đơn giá công lao động phổ thông tính theo mức lương vùng I chia 26 ngày công, công cho điều tra viên tính 200% theo Thông tư số 136/2017/TT-BTC; Thông tư số 40/2017/TT-BTC.

2. Chi phí vật liệu

- Đơn giá vật liệu, dụng cụ, thiết bị: tính theo nội dung nêu tại điểm 6 mục I nêu trên;

- Định mức vật liệu là số lượng từng loại vật liệu theo quy định tại định mức KT-KT ban hành kèm theo Quyết định số 123/QĐ-UBND ngày 08/8/2025 của UBND thành phố Hải Phòng.

- Chi phí vật liệu của từng nội dung công việc hay từng loại sản phẩm, đã bao gồm hao hụt và vật liệu nhỏ là 8% theo quy định tại các định mức KT-KT.

3. Chi phí công cụ, dụng cụ

- Đơn giá công cụ dụng cụ: cách tính theo nguyên tắc như mục vật liệu nêu trên;

$$\text{Đơn giá sử dụng công cụ, dụng cụ phân bổ 1 ca} = \frac{\text{Đơn giá công cụ dụng cụ}}{\text{Niên hạn sử dụng công cụ, dụng cụ theo định mức (tháng)} \times 26 \text{ ca}}$$

- Định mức công cụ dụng cụ là số lượng ca cần sử dụng, của từng nội dung công việc hay từng loại sản phẩm theo quy định tại các định mức KT-KT.

- Chi phí công cụ dụng cụ của từng nội dung công việc hay từng loại sản phẩm, đã bao gồm công cụ nhỏ là 5% theo quy định tại các định mức KT-KT.

4. Chi phí sử dụng máy móc thiết bị

Là hao phí về máy móc thiết bị sử dụng trong quá trình thực hiện được xác định trên cơ sở định mức KT- KT và quy định tại Thông tư số 136/2017/TT-BTC nêu trên; cách tính cụ thể như sau:

Chi phí khấu hao = Số ca máy theo định mức x Mức khấu hao một ca máy
Trong đó:

$$\text{Mức khấu hao 1 ca máy} = \frac{\text{Nguyên giá}}{\text{Số ca máy sử dụng 1 năm} \times \text{Số năm sử dụng}}$$

- Nguyên giá thiết bị: cách tính theo nguyên tắc như mục vật liệu nêu trên;
- Số ca máy sử dụng một năm: Máy ngoại nghiệp là 250 ca; máy nội nghiệp là 500 ca (*theo quy định tại Phụ lục số 04 của Thông tư số 136/2017/TT-BTC*);

- Số năm sử dụng: thời gian sử dụng thiết bị theo quy định tại Thông tư 162/2014/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2014 của Bộ Tài chính Quy định chế độ quản lý, tính hao mòn tài sản cố định trong các cơ quan Nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập và các tổ chức có sử dụng ngân sách nhà nước;

- Định mức sử dụng thiết bị: là số lượng ca cần sử dụng, của từng nội dung công việc hay từng loại sản phẩm theo quy định tại định mức KT-KT.

- Chi phí khấu hao thiết bị của từng nội dung công việc hay từng loại sản phẩm: là chi phí khấu hao của tất cả các thiết bị theo quy định tại định mức KT-KT (trừ tiêu hao điện năng).

5. Chi phí năng lượng

- Là chi phí sử dụng năng lượng dùng cho máy móc thiết bị vận hành trong thời gian tham gia sản xuất sản phẩm.

- Định mức tiêu hao điện năng của từng nội dung công việc hay từng loại sản phẩm theo quy định tại các định mức KT-KT.

III. PHẦN TỔNG HỢP ĐƠN GIÁ DỰ TOÁN

1. Các hệ số áp dụng theo quy mô diện tích và khu vực để điều chỉnh định mức kinh tế - kỹ thuật khi định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh, thu nhập, thặng dư, hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điều 4 Quyết định số 123/QĐ-UBND ngày 08/8/2025 của UBND thành phố 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 trên địa bàn thành phố Hải Phòng. Chi tiết như sau:

a. Bảng hệ số theo quy mô diện tích và khu vực để điều chỉnh định mức kinh tế - kỹ thuật khi định giá đất cụ thể theo phương pháp so sánh, thu nhập và thặng dư:

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)

Diện tích (ha) \ Khu vực	Xã	Phường, đặc khu
≤ 0,1	0,50	0,60
0,3	0,65	0,75
0,5	0,80	0,90
1	1,00	1,10
3	1,20	1,30
5	1,60	1,70
10	2,00	2,10
30	2,60	2,70
50	3,20	3,30
100	4,00	4,10
300	4,80	4,90
≥ 500	5,80	5,90

Bảng 02. Bảng hệ số theo quy mô diện tích và khu vực

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Diện tích (ha) \ Khu vực	Xã	Phường, đặc khu
≤ 0,1	0,50	0,60
0,3	0,60	0,70
0,5	0,70	0,80
1	0,85	0,95
3	1,00	1,10
5	1,40	1,50
10	1,80	1,90
30	2,20	2,30
50	2,80	2,90
100	3,40	3,50
300	4,00	4,10
≥ 500	4,80	4,90

b. Bảng hệ số theo quy mô diện tích và khu vực để điều chỉnh định mức kinh tế - kỹ thuật khi định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất:

Bảng 03. Bảng hệ số theo quy mô diện tích và khu vực

(Áp dụng theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất)

Diện tích (ha) \ Khu vực	Xã	Phường, đặc khu
≤ 0.1	0,50	0,60
0,3	0,65	0,75
0,5	0,80	0,90
1	0,85	0,95
3	1,20	1,30
5	1,40	1,50
10	1,60	1,70
30	1,80	1,90
50	2,00	2,10
100	2,20	2,30
300	2,40	2,50
500	2,60	2,70
1.000	2,80	2,90
3.000	3,00	3,10
≥ 5.000	3,20	3,30

Hệ số theo quy mô diện tích và khu vực quy định tại các Bảng 01,02 và 03 được tính theo phương pháp nội suy.

Thửa đất hoặc khu đất, khu vực định giá đất nằm trên địa bàn từ 02 xã, phường, đặc khu trở lên thì tính theo xã, phường, đặc khu có diện tích thửa đất hoặc khu đất, khu vực định giá đất lớn nhất.

2. Phần tổng hợp Đơn giá sản phẩm, bao gồm: Các khoản mục chi phí trực tiếp (*như cách tính nêu trên*) và chi phí chung. Chi phí chung tính mức Nội nghiệp là 15%, mức Ngoại nghiệp là 20% trên chi phí trực tiếp (*Thuộc nhóm III lĩnh vực quản lý đất đai quy định tại Phụ lục 04 và Phụ lục 05 của Thông tư số 136/2017/TT-BTC*).

3. Chi phí kiểm tra nghiệp thu: Dự toán đã lập và áp dụng theo Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22/12/2017 của Bộ Tài chính: Chi phí kiểm tra, nghiệm thu (nội nghiệp 4%, ngoại nghiệp 5%);

4. Các chi phí khác, phục vụ: Chi phí khai thác cơ sở dữ liệu về giá đất; Tập huấn; Chỉ đạo, hướng dẫn đôn đốc cấp xã; Phụ cấp cho cán bộ cấp xã rà soát, kiểm tra, dẫn đường: Được lập riêng dự toán cụ thể và thực hiện theo thực tế chi phí công việc.

*** Tổng kinh phí dự toán: 94.137.000 đồng** (Bằng chữ: Chín mươi tư triệu, một trăm ba mươi bảy nghìn đồng).

(Chi tiết có phụ biểu kèm theo)

STT	Nội dung	Giá trị trước thuế (đồng)	Thuế VAT (8%)	Giá trị sau thuế (đồng)
A	Đơn giá sản phẩm	81.968.249	6.557.460	88.525.708
1	Chi phí trực tiếp	70.536.639	5.642.931	76.179.570
a	Chi phí nhân công	68.562.538	5.485.003	74.047.541
	+ Nội nghiệp	52.066.430	4.165.314	56.231.744
	+ Ngoại nghiệp	16.496.108	1.319.689	17.815.797
b	Chi phí vật liệu	925.785	74.063	999.847
	+ Nội nghiệp	666.780	53.342	720.122
	+ Ngoại nghiệp	259.005	20.720	279.725
c	Chi phí dụng cụ	272.609	21.809	294.418
	+ Nội nghiệp	230.527	18.442	248.969
	+ Ngoại nghiệp	42.083	3.367	45.449
d	Chi phí khấu hao thiết bị	775.707	62.057	837.763
	+ Nội nghiệp	550.625	44.050	594.675
	+ Ngoại nghiệp	225.081	18.007	243.088
2	Chi phí chung	11.431.610	914.529	12.346.138
	+ Nội nghiệp	8.027.154	642.172	8.669.327
	+ Ngoại nghiệp	3.404.455	272.356	3.676.812
B	Chi phí khác	5.611.583		5.611.583
1	Chi phí khảo sát, lập dự toán	1.128.586		1.128.586
2	Chi phí kiểm tra, nghiệm thu	3.482.997		3.482.997
3	Chi phí khai thác cơ sở dữ liệu về giá đất (10.000 đồng/thửa)*50 thửa/loại đất	1.000.000		1.000.000
	Tổng giá trị thanh toán:	87.579.832	6.557.460	94.137.292
	Làm tròn	87.579.000	6.557.000	94.137.000

(Có phụ lục và dự toán chi tiết kèm theo)

PHẦN III: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

I. Kết luận

- Dự toán đã xác định được các nội dung công việc từ các hạng mục lớn đến các tiểu mục chi tiết đảm bảo đầy đủ nội dung theo quy định hiện hành.
- Việc xây dựng nội dung và dự toán kinh phí tuân thủ các quy định và chế độ tài chính hiện hành.

II. Kiến nghị

- Đề nghị UBND phường Thạch Khôi xem xét, phê duyệt dự toán làm cơ sở thực hiện.
- Trong thời gian điều tra, khảo sát, xác định giá đất cụ thể, đề nghị các Phòng, Ban, Đơn vị quan tâm, cung cấp tài liệu và phối hợp với Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường để nhiệm vụ được thực hiện đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng.