

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

THUYẾT MINH

Đơn giá sản phẩm đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

Năm 2026

TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH GIA LAI

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2026/QĐ-UBND, ngày tháng năm 2026 của UBND tỉnh Gia Lai)

PHẦN I**THUYẾT MINH BỘ ĐƠN GIÁ****I. Căn cứ pháp lý**

- Luật số 64/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 ban hành văn bản quy phạm pháp luật; Luật số 87/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm sửa đổi, bổ sung một số điều của luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

- Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15, Luật số 95/2025/QH15, Luật số 146/2025/QH15;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

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

- Nghị định số 73/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định mức lương cơ sở và chế độ tiền thưởng đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang;

- Nghị định số 74/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định mức lương tối thiểu đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động;

- Nghị định số 111/2025/NĐ-CP ngày 22 tháng 5 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 60/2021/NĐ-CP ngày 21 tháng 6 năm 2021 của Chính phủ quy định cơ chế tự chủ tài chính của đơn vị sự nghiệp công lập;

- Nghị định số 128/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong quản lý Nhà nước lĩnh vực nội vụ.

- Thông tư số 11/2005/TTLT-BNV-BLĐT BXH-BTC-UBND ngày 05 tháng 01 năm 2005 của Bộ Nội vụ, Bộ Lao động thương binh xã hội, Bộ Tài chính, Ủy ban dân tộc về hướng dẫn thực hiện chế độ phụ cấp khu vực;

- 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 môi trường;

- Thông tư số 141/2025/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc 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;

- Thông tư số 45/2024/TT-BTC ngày 01 tháng 7 năm 2024 của Bộ Tài chính ban hành Thông tư ban hành phương pháp định giá chung đối với hàng hóa, dịch vụ do Nhà nước định giá;

- Quyết định số 31/2026/QĐ-UBND ngày 29 tháng 4 năm 2026 của UBND tỉnh Gia Lai ban hành Quy định Định mức kinh tế - kỹ thuật đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai (Quyết định số 31/2026/QĐ-UBND).

II. Phương pháp tính chi tiết các khoản mục

Đơn giá cấu thành sản phẩm được tính theo quy định tại Phụ lục 02, ban hành kèm 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 gồm Chi phí trực tiếp và Chi phí quản lý chung.

TT	Thành phần đơn giá	Cách tính
I	Chi phí trực tiếp	1+2+3+4+5
1	Chi phí nhân công	1
2	Chi phí vật liệu	2
3	Chi phí công cụ, dụng cụ	3
4	Chi phí khấu hao máy móc, thiết bị	4
5	Chi phí tiêu hao năng lượng	5
II	Chi phí quản lý chung (Ngoại nghiệp 20%; Nội nghiệp 15%)	I x %
	Đơn giá sản phẩm	I + II

Trong đó từng chi phí thành phần được xác định như sau:

1. Chi phí trực tiếp

Các khoản mục cấu thành nên giá trị sản phẩm (chi phí nhân công, chi phí vật liệu, chi phí công cụ - dụng cụ, chi phí khấu hao máy móc - thiết bị và chi phí năng lượng), cách tính như sau:

$$\text{Chi phí trực tiếp} = \begin{matrix} \text{Chi phí} & \text{Chi phí} & \text{Chi phí công} & \text{Chi phí} & \text{Chi phí} \\ \text{nhân công} & \text{vật liệu} & \text{cụ, dụng cụ} & \text{khấu hao} & \text{năng lượng} \\ (1) & (2) & (3) & (4) & (5) \end{matrix}$$

1) 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.

- Lao động kỹ thuật: Là lao động được đào tạo về chuyên môn nghiệp vụ theo chuyên ngành về tài nguyên và môi trường

- Lao động phổ thông: là cán bộ các thôn, bản, ấp, tổ dân phố, những người am hiểu tình hình đất đai ở địa bàn được thuê mướn để thực hiện các công việc giản đơn trong công tác.

+ 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.

Trong đó:

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
--------------------------------------------------------------------------	---	--------------------------------------------------------

Đơn giá ngày
công lao động kỹ thuật = _____

26 ngày công/tháng

+ Chi phí lao động phổ thông bằng (=) số lao động phổ thông theo định mức nhân (x) đơn giá ngày công lao động phổ thông. Trong đó đơn giá ngày công lao động phổ thông: giá tính theo quy định tại Nghị định số 293/2025/NĐ-CP ngày 10/11/2025 quy định mức lương tối thiểu đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động chia cho 26 ngày công theo các Vùng II, III, IV trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

Phụ cấp khu vực được áp dụng theo khu vực thực tế thực hiện quy định Thông tư số 11/2005/TTLT-BNV-BLĐTBXH-BTC-UBDT ngày 05/01/2005 của Bộ Nội vụ, Bộ Lao động thương binh xã hội, Bộ Tài chính, Ủy ban dân tộc về hướng dẫn thực hiện chế độ phụ cấp khu vực.

Mức lao động kỹ thuật ngừng nghỉ việc do thời tiết của lao động kỹ thuật ngoại nghiệp được tính thêm 0,25 mức ngoại nghiệp quy định tại định mức kinh tế kỹ thuật.

Các khoản đóng góp của Bên sử dụng lao động (BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ) bằng 23,5% tiền lương 01 tháng;

2) Chi phí vật liệu:

Là giá trị vật liệu chính, vật liệu phụ dùng trực tiếp để hoàn thành việc thực hiện một dịch vụ sự nghiệp công.

$$\text{Chi phí nguyên vật liệu} = \text{Số lượng vật liệu theo định mức} \times \text{Đơn giá từng loại vật liệu}$$

Đơn giá vật liệu: tính theo giá thấp nhất của bảng báo giá của các cơ đơn vị cung cấp trên địa bàn tỉnh Gia Lai tại thời điểm điều tra, xây dựng đơn giá.

3) Chi phí dụng cụ:

Là công cụ, dụng cụ lao động thuộc loại tài sản không đủ tiêu chuẩn, quy định là tài sản cố định theo quy định của pháp luật mà người lao động sử dụng trong quá trình tạo ra sản phẩm.

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

- 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.

- Đơn giá công cụ, dụng cụ: tính theo giá thấp nhất của bảng báo giá của các cơ đơn vị cung cấp trên địa bàn tỉnh Gia Lai tại thời điểm điều tra, xây dựng đơn giá.

4) Chi phí năng lượng khấu hao máy móc, thiết bị:

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.

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.

Là 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.

Mức hao phí trong định mức được tính bằng ca làm việc, mỗi ca tương ứng với 8 giờ làm việc.

$$\text{Hao phí máy móc, thiết bị} = \text{Số ca máy theo định mức} \times \text{Mức hao phí một ca máy}$$

Trong đó:

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

- Nguyên giá thiết bị: cách tính theo nguyên tắc như mục vật liệu nêu trên;
- Đơn giá máy móc, thiết bị: tính theo giá thấp nhất của bảng báo giá của các cơ đơn vị cung cấp trên địa bàn tỉnh Gia Lai (hoặc tại địa phương lân cận). tại thời điểm điều tra, xây dựng đơn giá.

- 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) và Thông tư số 141/2025/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính về việc 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.

- Số năm sử dụng: thiết bị có thời gian sử dụng 5 năm, gồm (Máy vi tính để bàn; Máy vi tính xách tay); máy điều hòa và phần mềm vẽ bản đồ thời gian sử dụng 8 năm; các thiết bị còn lại có thời gian sử dụng 10 năm (Thông tư số 141/2025/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính về việc 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).

- Chi phí sử dụng thiết bị của nội dung công việc hay loại sản phẩm, đã bao gồm chi phí sử dụng tất cả các thiết bị theo quy định tại định mức KT-KT (trừ tiêu hao điện năng).

5) Chi phí năng lượng:

- Chi phí năng lượng dùng cho công cụ, dụng cụ, máy móc thiết bị vận hành trong thời gian tham gia sản xuất sản phẩm được tính theo công thức:

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

Đơn giá điện năng tính theo giá bán thực tế quy định tại Quyết định số 1279/QĐ-BCT ngày 09 tháng 05 năm 2025 của Bộ Công thương quy định về giá điện áp dụng cho đơn vị sự nghiệp tự thực hiện là 2.138 đồng/kwh (chưa gồm thuế giá trị gia tăng).

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

2. Chi phí quản lý chung

Chi phí quản lý chung, gồm: chi phí tiền lương, phụ cấp lương và các khoản đóng góp theo chế độ (bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn) cho bộ máy quản lý; chi phí điện, nước, điện thoại, xăng xe, công tác phí, văn phòng phẩm, công cụ, dụng cụ cho bộ máy quản lý; chi phí sửa chữa, bảo dưỡng thiết bị, công cụ, dụng cụ đối với đơn vị sự nghiệp công lập (hoặc chi phí khấu hao tài sản cố định phục vụ bộ máy quản lý đối với đơn vị sự nghiệp công lập tự bảo đảm chi thường xuyên và chi đầu tư; doanh nghiệp thực hiện); chi

hội nghị triển khai, sơ kết, tổng kết của đơn vị; chi phí chuyển quân; chi phí làm nhà tạm (hoặc thuê nhà trọ) cho lực lượng thi công; chi phí kiểm tra, nghiệm thu, bàn giao sản phẩm của đơn vị thực hiện và các chi phí khác mang tính chất quản lý có liên quan đến thực hiện nhiệm vụ, dự án.

Chi phí quản lý chung được xác định theo quy định tại khoản 3, Phụ lục 04 của 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 môi trường. Chi phí áp dụng cho Nhóm III - Quản lý đất đai với tỷ lệ 25% với các công việc ngoại nghiệp, tỷ lệ 15% với các công việc nội nghiệp và Nhóm II – Đo đạc và bản đồ với tỷ lệ 20% với các công việc ngoại nghiệp, tỷ lệ 15% với các công việc nội nghiệp.

III. Thuyết minh nguyên tắc áp dụng đơn giá

1. Nguyên tắc áp dụng giá

- Đối với đơn vị sự nghiệp công lập tự bảo đảm chi thường xuyên; đơn vị sự nghiệp công lập tự đảm bảo một phần chi thường xuyên; đơn vị sự nghiệp công lập do Nhà nước đảm bảo chi thường xuyên: Sử dụng đơn giá không khấu hao tài sản cố định;

- Đối với đơn vị sự nghiệp công lập tự đảm bảo chi thường xuyên và chi đầu tư hoặc thực hiện theo phương thức đấu thầu, ký hợp đồng cho các tổ chức bên ngoài: Sử dụng đơn giá có khấu hao tài sản cố định (đã loại trừ phần thuế giá trị gia tăng đối với các yếu tố đầu vào: chi phí vật liệu; chi phí công cụ, dụng cụ; chi phí năng lượng);

- Phụ cấp khu vực quy định tại Thông tư số 11/2005/TTLT-BNV-BLĐTBXH-BTC-UBDT ngày 05/01/2005; Quyết định số 861/QĐ-TTg ngày 04/6/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt danh sách các xã khu vực III, khu vực II, khu vực I thuộc vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi giai đoạn 2021 - 2025; Quyết định 698/QĐ-TTG ngày 19/07/2024 của Thủ tướng Chính phủ năm 2024 phê duyệt điều chỉnh và hiệu chỉnh danh sách xã khu vực III, khu vực II, khu vực I thuộc vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi giai đoạn 2021-2025; Nghị định số 293/2025/NĐ-CP ngày 10/11/2025 quy định mức lương tối thiểu đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động.

- Áp dụng đơn giá sản phẩm có khấu hao hoặc đơn giá sản phẩm không có khấu hao phải căn cứ vào phương thức tổ chức thực hiện và đối tượng thi công để áp dụng cho phù hợp.

- Giá trị quyết toán được xác định bằng (=) khối lượng công việc hoàn thành đã được cấp có thẩm quyền xác nhận nghiệm thu theo quy định nhân (x) đơn giá sản phẩm. Đối với các hạng mục công việc có định mức KT-KT quy định theo hệ số của hạng mục công việc tương đương, giá trị quyết toán được xác định bằng (=) giá trị từng khoản mục chi phí của bước công việc tương đương nhân (x) hệ

số định mức KT-KT quy định tại các Thông tư ban hành về định mức kinh tế - kỹ thuật của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Bộ đơn giá sản phẩm được chia làm 2 phần:

2.1. Phần đơn giá dùng cho đơn vị sự nghiệp (đơn giá vật tư, thiết bị bao gồm thuế VAT): áp dụng cho trường hợp đơn vị sự nghiệp được giao kế hoạch và dự toán ngân sách tự tổ chức thực hiện dự án. Ngoài ra đối với đơn vị sự nghiệp được giao biên chế và được ngân sách nhà nước cấp kinh phí hoạt động thường xuyên và đầu tư thiết bị, khi quyết toán còn phải trừ chi phí khấu hao thiết bị và toàn bộ kinh phí đã bố trí cho số biên chế của đơn vị trong thời gian thực hiện dự án.

Đối với đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc chủ đầu tư đã được ngân sách nhà nước cấp kinh phí chi thường xuyên, thực hiện nhiệm vụ, dự án (nếu có): được tính chi phí quản lý chung tối đa 25 triệu đồng/năm/nhiệm vụ, dự án đối với nhiệm vụ, dự án có tổng chi phí trực tiếp đến 5 tỷ đồng; trường hợp nhiệm vụ, dự án có tổng chi phí trực tiếp lớn hơn 5 tỷ đồng thì cứ 1 tỷ đồng tăng thêm được bổ sung 0,003 của phần tăng thêm.

Trường hợp nhiệm vụ, dự án có chi phí chuyên quân, chi phí làm nhà tạm (hoặc thuê nhà trọ) cho lực lượng thi công, chi phí kiểm tra, nghiệm thu, bàn giao sản phẩm của đơn vị thực hiện và các chi phí khác có liên quan đến thực hiện nhiệm vụ, dự án (nếu có), đơn vị lập dự toán ở khoản mục các chi phí khác, theo khối lượng công việc thực hiện cụ thể, chế độ chi tiêu hiện hành và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2.2. Phần đơn giá dùng cho doanh nghiệp (đơn giá vật tư, thiết bị không bao gồm thuế VAT): áp dụng cho trường hợp ký kết hợp đồng đặt hàng với các doanh nghiệp hoặc đơn vị sự nghiệp được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phân loại là đơn vị tự đảm bảo chi thường xuyên và chi đầu tư theo quy định tại Nghị định số 141/2016/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2016 của Chính phủ quy định cơ chế tự chủ của đơn vị sự nghiệp công lập trong lĩnh vực kinh tế và sự nghiệp khác, hoặc đơn vị sự nghiệp không tự tổ chức thực hiện phải ký kết hợp đồng với các đơn vị ngoài thực hiện.

3. Trong mỗi phần đơn giá sản phẩm đã tính theo mức lương cơ sở: 2.340.000 đồng/tháng, áp dụng thanh toán khối lượng thực hiện từ ngày 01 tháng 7 năm 2024 đến khi có thay đổi mức lương cơ sở mới.

4. Việc áp dụng đơn giá sản phẩm sự nghiệp hoặc đơn giá sản phẩm doanh nghiệp, phải căn cứ vào phương thức tổ chức thực hiện và đối tượng thi công (giao kế hoạch cho đơn vị sự nghiệp tự thực hiện hoặc ký kết hợp đồng với doanh nghiệp với các đơn vị bên ngoài có chức năng nhiệm vụ thực hiện) để áp dụng cho phù hợp.

5. Giá trị quyết toán được xác định bằng (=) khối lượng công việc hoàn thành đã được cấp có thẩm quyền xác nhận nghiệm thu theo quy định nhân (x) đơn giá sản phẩm.

6. Đối với chi phí ngoài đơn giá: phương pháp xác định theo hướng dẫn tại Thông tư số 136/2017/TT-BTC nêu trên. Riêng sản phẩm do các doanh nghiệp thực hiện thì áp dụng phần đơn giá doanh nghiệp và bổ sung 10% thuế giá trị gia tăng đầu ra theo quy định của Luật Thuế giá trị gia tăng số 13/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 và các văn bản hướng dẫn thực hiện./.

PHẦN II

PHỤ LỤC ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH GIA LAI.

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2026/QĐ-UBND, ngày tháng năm 2026 của UBND tỉnh Gia Lai)

(in Sheet: DONGIA-SP của file excel đính kèm)