

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**BỘ TÀI NGUYÊN VÀ
MÔI TRƯỜNG****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 04/2006/TT-BTNMT

Hà Nội, ngày 22 tháng 5 năm 2006

THÔNG TƯ**Hướng dẫn phương pháp tính đơn giá dự toán,
xây dựng dự toán kinh phí thực hiện lập và điều chỉnh quy hoạch,
kế hoạch sử dụng đất**

Căn cứ Nghị định số 60/2003/NĐ-CP ngày 06 tháng 6 năm 2003 của Chính phủ về việc thi hành Luật Ngân sách Nhà nước;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Quyết định số 04/2005/QĐ-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2005 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc ban hành Quy trình lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 10/2005/QĐ-BTNMT ngày 24 tháng 10 năm 2005 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

Sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Tài chính tại Công văn số 4758/BTC-HCSN ngày 10 tháng 4 năm 2006 và Bộ Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 2983/BKH-KHGDTN&MT ngày 26 tháng 4 năm 2006; Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn phương pháp tính đơn giá dự toán, xây dựng dự toán kinh phí thực hiện lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất như sau:

I. CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

1. Thông tư này áp dụng để tính đơn giá dự toán, xây dựng dự toán kinh phí thực hiện lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp từ nguồn ngân sách Nhà nước.

2. Dự toán kinh phí thực hiện lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bao gồm đầy đủ các khoản mục chi phí (chi phí trong đơn giá và chi phí ngoài đơn giá) để hoàn thành các công việc theo Quy trình lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành tại Quyết định số 04/2005/QĐ-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2005.

3. Chi phí trong đơn giá được xác định trên cơ sở đơn giá dự toán và quy mô diện tích đối với cả nước hoặc điều chỉnh theo các hệ số quy định trong định mức; đơn giá dự toán được tính trên cơ sở Định mức kinh tế - kỹ thuật lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành tại Quyết định số 10/2005/QĐ-BTNMT ngày 24 tháng 10 năm 2005 và cơ cấu chi phí theo quy định tại mục 1, phần II dưới đây.

4. Chi phí ngoài đơn giá được xác định theo tỷ lệ % trên chi phí trong đơn giá (quy định tại mục 2 phần II dưới đây) và phải lập dự toán chi tiết trình cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi thực hiện; quyết toán theo chứng từ chi thực tế hợp pháp theo quy định của pháp luật.

II. ĐƠN GIÁ DỰ TOÁN

Đơn giá dự toán bao gồm chi phí trực tiếp và chi phí chung, được xác định theo cơ cấu như sau:

$$\text{Đơn giá dự toán} = \text{Chi phí trực tiếp (1)} + \text{Chi phí chung (2)}$$

1. **Chi phí trực tiếp** là các khoản mục chi phí trực tiếp cấu thành nên giá trị sản phẩm gồm: 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.

$$\begin{array}{cccccc} \text{Chi phí} & & \text{Chi phí} & & \text{Chi phí} & & \text{Chi phí} & & \text{Chi phí} \\ \text{trực} & = & \text{nhân} & + & \text{vật} & + & \text{khấu hao} & + & \text{năng} \\ \text{tiếp} & & \text{công} & & \text{liệu} & & \text{thiết bị} & & \text{lượng} \\ & & (a) & & (b) & & (d) & & (e) \\ & & & & & & (c) & & \end{array}$$

a) **Chi phí nhân công** là giá trị công lao động, tham gia trực tiếp trong quá trình thực hiện sản phẩm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; cách tính cụ thể như sau:

$$\text{Chi phí nhân công} = \text{Số công lao động theo định mức} \times \text{Đơn giá ngày công theo chế độ}$$

Trong đó:

$$\text{Đơn giá ngày công lao động theo chế độ} = \frac{\text{Tiền lương cơ bản} + \text{Lương phụ (11\% lương cơ bản)} + \text{Phụ cấp lưu động (0,4 lương tối thiểu tính cho công tác ngoài nghiệp)} + \text{Phụ cấp trách nhiệm tổ trưởng (0,2 lương tối thiểu tính cho tổ bình quân 7 người)} + \text{Bảo hiểm xã hội (15\% lương cơ bản và lương phụ)} + \text{Bảo hiểm y tế (2\% lương cơ bản và lương phụ)} + \text{Kinh phí công đoàn (2\% lương cơ bản và lương phụ) của 1 tháng}}{\text{Số ngày làm việc là 26 ngày/tháng}}$$

b) Chi phí vật liệu là giá trị vật liệu chính, vật liệu phụ dùng trực tiếp trong quá trình thực hiện sản phẩm như giấy, bút, mực...; cách tính cụ thể như sau:

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

- Số lượng vật liệu được xác định trên cơ sở định mức sử dụng vật liệu do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành;

- Đơn giá vật liệu tính theo giá phổ biến trên địa bàn thi công do Bộ Tài nguyên và Môi trường khảo sát tại thời điểm xây dựng đơn giá dự toán lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cả nước và vùng; giá phổ biến trên thị trường địa phương có xác nhận của Sở Tài chính tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (hoặc Sở Tài chính khảo sát và thông báo) tại thời điểm xây dựng đơn giá dự toán lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp tỉnh, huyện, xã.

c) Chi phí công cụ, dụng cụ là giá trị công cụ, dụng cụ sử dụng trực tiếp trong quá trình thực hiện sản phẩm như bảo hộ lao động, bàn, ghế, dụng cụ kỹ thuật... cách tính cụ thể như sau:

$$\text{Chi phí công cụ, dụng cụ} = \text{Số ca sử dụng công cụ dụng cụ theo định mức} \times \text{Đơn giá hao mòn công cụ dụng cụ 1 ca}$$

Trong đó:

$$\text{Đơn giá hao mòn công cụ 1 ca} = \frac{\text{Đơn giá công cụ dụng cụ}}{\text{Số tháng sử dụng công cụ theo định mức} \times 26 \text{ ca}}$$

- Đơn giá công cụ dụng cụ tính theo giá phổ biến trên địa bàn thi công do Bộ Tài nguyên và Môi trường khảo sát tại thời điểm xây dựng đơn giá dự toán lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cả nước và vùng; giá phổ biến trên thị trường địa phương có xác nhận của Sở Tài chính tỉnh, thành phố trực thuộc Trung

ương (hoặc Sở Tài chính khảo sát và thông báo) tại thời điểm xây dựng đơn giá dự toán lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp tỉnh, huyện, xã.

- Số ca sử dụng và niên hạn sử dụng công cụ, dụng cụ theo định mức của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

d) Chi phí khấu hao máy móc thiết bị (đối với doanh nghiệp thực hiện) là hao phí về máy móc thiết bị sử dụng trong quá trình thực hiện sản phẩm, được xác định trên cơ sở danh mục máy, số ca sử dụng máy theo định mức và mức khấu hao một ca máy; cách tính cụ thể như sau:

$$\text{Chi phí khấu hao} = \frac{\text{Số ca máy theo định mức}}{\text{Số ca máy sử dụng một năm}} \times \text{Mức khấu hao một ca máy}$$

Trong đó:

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

Số ca máy sử dụng một năm: Thiết bị ngoại nghiệp 250 ca
Thiết bị nội nghiệp 400 ca

Số năm sử dụng cho từng loại thiết bị:

Tên thiết bị	Đơn vị tính	Thời gian sử dụng
Máy scan Ao	Cái	10 năm
Máy in A3	Cái	10 năm
Máy vi tính	Bộ	10 năm
Máy điều hòa nhiệt độ	Cái	10 năm
Máy chiếu Slinght	Cái	10 năm
Máy photôcopy	Cái	10 năm
Máy in Plotter	Cái	10 năm
Máy tính xách tay	Cái	08 năm
Ô tô 12 chỗ ngồi	Cái	10 năm

- Nguyên giá thiết bị tính theo giá phổ biến trên địa bàn thi công do Bộ Tài nguyên và Môi trường khảo sát tại thời điểm xây dựng đơn giá dự toán lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cả nước và vùng; giá phổ biến trên thị trường địa phương có xác nhận của Sở Tài chính tỉnh, thành phố trực thuộc Trung

ương (hoặc Sở Tài chính khảo sát và thông báo) tại thời điểm xây dựng đơn giá dự toán lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp tỉnh, huyện, xã.

e) Chi phí năng lượng là chi phí sử dụng năng lượng hoặc nhiên liệu dùng cho máy móc thiết bị vận hành trong thời gian thực hiện công việc, được tính theo công thức:

$$\text{Chi phí năng lượng} = \text{Lượng điện năng hoặc nhiên liệu tiêu hao theo định mức} \times \text{Giá nhiên liệu, năng lượng do Nhà nước quy định}$$

2. Chi phí chung

Là chi phí có tính chất chung của đơn vị trực tiếp thực hiện như: Chi phí tiền lương và các khoản có tính chất lương (bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, 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 thiết bị, công cụ, dụng cụ đối với đơn vị sự nghiệp (hoặc chi phí khấu hao tài sản cố định phục vụ bộ máy quản lý đối với doanh nghiệp); chi hội nghị triển khai, tổng kết công tác, chi phí chuyên quân, chi phí thuê nhà trọ cho lực lượng thi công, chi phí nghiệm thu, bàn giao sản phẩm và các chi khác mang tính chất quản lý có liên quan đến việc thực hiện sản phẩm. Chi phí này được xác định theo tỷ lệ % tính trên chi phí trực tiếp, quy định cho từng loại công việc cụ thể như sau:

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp
Cả nước, vùng	25%	20%
Cấp tỉnh, huyện, xã	20%	15%

III. CHI PHÍ NGOÀI ĐƠN GIÁ

1. Nội dung chi phí ngoài đơn giá

1.1. Chi phí khảo sát, lập, thẩm định và xét duyệt dự án: bao gồm chi cho công tác điều tra khảo sát, thu thập các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ cần thiết phục vụ lập dự án; xây dựng dự án; hội thảo; thẩm định, nghiệm thu, xét duyệt dự án.

1.2. Chi phí thẩm định, xét duyệt sản phẩm lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

a) Chi phí thẩm định, xét duyệt sản phẩm lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cả nước.

- Chi phí nhân sao hồ sơ, sản phẩm lập và điều chỉnh quy hoạch kế hoạch sử dụng đất cả nước, chi phí lấy ý kiến đóng góp, hội nghị thẩm định của các đơn vị trực thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường; các Bộ, ngành; Chính phủ; các Ủy ban của Quốc hội và Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

- Chi phí công tác phí, xăng xe phục vụ kiểm tra nghiệm thu sản phẩm, thẩm định, xét duyệt hồ sơ sản phẩm của các cơ quan quản lý ở Trung ương.

- Chi phí chỉnh sửa hồ sơ, sản phẩm sau các hội nghị thẩm định.

- Nhân sao hồ sơ, sản phẩm trình Quốc hội.

- Chi phí in, nhân sao hồ sơ, sản phẩm (gồm bản in trên giấy và dạng số), giao nộp theo quy định.

b) Chi phí thẩm định, xét duyệt sản phẩm lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của vùng.

- Chi phí nhân sao hồ sơ, sản phẩm lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của vùng, chi phí lấy ý kiến đóng góp, hội nghị thẩm định của các đơn vị trực thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường; các địa phương có liên quan; các Bộ, ngành và Chính phủ.

- Chi phí công tác phí, xăng xe phục vụ kiểm tra nghiệm thu sản phẩm, thẩm định, xét duyệt hồ sơ sản phẩm của các cơ quan quản lý ở Trung ương.

- Chi phí chỉnh sửa hồ sơ, sản phẩm sau các hội nghị thẩm định.

- Nhân sao hồ sơ, sản phẩm trình Chính phủ.

- Chi phí nhân sao hồ sơ, sản phẩm (gồm bản in trên giấy và dạng số), giao nộp theo quy định.

c) Chi phí thẩm định, xét duyệt sản phẩm lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh gồm:

- Chi phí nhân sao hồ sơ, sản phẩm lập và điều chỉnh quy hoạch kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh gửi lấy ý kiến đóng góp;

- Chi phí tổ chức hội nghị thẩm định của các Sở, Ban, Ngành trong tỉnh và các Bộ, Ngành, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh;

- Chi phí chỉnh sửa hồ sơ, sản phẩm theo các ý kiến đóng góp trong hội nghị;

- Nhân sao hồ sơ, sản phẩm gửi về Bộ Tài nguyên và Môi trường để trình Chính phủ;

- Chi phí nhân sao hồ sơ, sản phẩm (gồm bản in trên giấy và dạng số), giao nộp theo quy định;

- Chi phí công tác phí, xăng xe phục vụ kiểm tra nghiệm thu sản phẩm, thẩm định, xét duyệt hồ sơ sản phẩm của cơ quan quản lý cấp tỉnh.

d) Chi phí thẩm định, xét duyệt sản phẩm lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện:

- Chi phí nhân sao hồ sơ, sản phẩm lập và điều chỉnh quy hoạch kế hoạch sử dụng đất cấp huyện gửi lấy ý kiến đóng góp;

- Chi phí tổ chức hội nghị thẩm định của các Phòng, Ban, Ngành trong huyện và Hội đồng nhân dân cấp huyện;

- Chi phí chỉnh sửa hồ sơ, sản phẩm theo các ý kiến đóng góp;

- Nhân sao hồ sơ, sản phẩm gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

- Chi phí nhân sao hồ sơ, sản phẩm (gồm bản in trên giấy và dạng số), giao nộp theo quy định;

- Chi phí công tác phí, xăng xe phục vụ kiểm tra nghiệm thu sản phẩm, thẩm định, xét duyệt hồ sơ sản phẩm của cơ quan quản lý cấp huyện;

e) Chi phí thẩm định, xét duyệt sản phẩm lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết cấp xã:

- Chi phí nhân sao hồ sơ, sản phẩm lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết cấp xã, chi phí lấy ý kiến đóng góp, chi phí tổ chức hội nghị thẩm định, thông qua Hội đồng nhân dân xã hoặc Hội đồng nhân dân cấp huyện đối với các phường, thị trấn và các xã nằm trong khu vực phát triển đô thị.

- Chi phí chỉnh sửa hồ sơ, sản phẩm sau các hội nghị;

- Nhân sao hồ sơ, sản phẩm gửi về Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với các phường, thị trấn và các xã nằm trong khu vực phát triển đô thị;

- Chi phí nhân sao hồ sơ, sản phẩm (gồm bản in trên giấy và dạng số), giao nộp theo quy định;

- Chi phí công tác phí, xăng xe phục vụ kiểm tra nghiệm thu sản phẩm, thẩm định, xét duyệt hồ sơ sản phẩm của cơ quan quản lý cấp xã.

1.3. Chi phí công bố quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

a) Công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cả nước và vùng

Nhân sao hồ sơ sản phẩm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để công bố công khai tại Bộ Tài nguyên và Môi trường; đăng công báo và trên mạng thông tin quản lý nhà nước của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Chính phủ; trích đăng trên một báo hàng ngày của Trung ương.

b) Công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

Nhân sao hồ sơ sản phẩm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để công bố công khai tại Sở Tài nguyên và Môi trường, trên mạng thông tin quản lý nhà nước của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; trích đăng trên báo của địa phương.

c) Công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

Nhân sao hồ sơ sản phẩm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để công bố công khai tại phòng Tài nguyên và Môi trường, trên mạng thông tin quản lý nhà nước của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; trích đăng trên báo của địa phương.

d) Công bố quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã.

Nhân sao hồ sơ sản phẩm quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết để công bố công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã.

1.4. Chi phí quản lý đối với dự án lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được đảm bảo từ nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản.

Chi phí quản lý dự án là toàn bộ chi phí cần thiết cho chủ đầu tư sử dụng để quản lý trong suốt quá trình đầu tư dự án, bao gồm: vật tư văn phòng phẩm, công tác phí, xăng xe, cầu đường phục vụ công tác kiểm tra, giám sát quá trình thực hiện của chủ đầu tư (Ban quản lý dự án) và chi cho công tác thanh quyết toán vốn, các chi phí khác có liên quan đến quản lý dự án đầu tư.

2. Mức chi các khoản chi phí ngoài đơn giá

Mức tối đa được xác định theo tỷ lệ % trên chi phí trong đơn giá cụ thể như sau:

2.1. Lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cả nước

Hạng mục công việc	Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu của cả nước	Điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối của cả nước	Lập kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối của cả nước
Chi phí khảo sát, lập, thẩm định và xét duyệt dự án	2%	2,5%	3%
Chi phí thẩm định, xét duyệt sản phẩm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	4%	5%	6%
Chi phí công bố	1%	1,5%	2%
Chi phí quản lý dự án đầu tư	3%	4%	5%

2.2. Lập quy hoạch sử dụng đất của vùng

Hạng mục công việc	Chi phí trong đơn giá (triệu đồng)			
	≤ 2.000	3.000	4.000	≥ 5.000
Chi phí khảo sát, lập, thẩm định và xét duyệt dự án	5%	3,5%	2,8%	2,3%
Chi phí thẩm định, xét duyệt sản phẩm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	4%	3,5%	3%	2,5%
Chi phí công bố	3%	2,1%	1,7%	1,5%
Chi phí quản lý dự án đầu tư	5%	4%	3,5%	3%

2.3. Lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp tỉnh

a) Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

Hạng mục công việc	Chi phí trong đơn giá (triệu đồng)			
	≤1.000	2.000	3.000	≥ 4.000
Chi phí khảo sát, lập, thẩm định và xét duyệt dự án	6%	4%	3%	2,5%
Chi phí thẩm định, xét duyệt sản phẩm dự án	6%	4%	3%	2,5%
Chi phí công bố	3,5%	2,1%	1,8%	1,5%
Chi phí quản lý dự án đầu tư	4,5%	3%	2,5%	2%

b) Điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

Hạng mục công việc	Chi phí theo đơn giá (triệu đồng)			
	≤ 500	1.000	2.000	≥ 3.000
Chi phí khảo sát, lập, thẩm định và xét duyệt dự án	8%	5,5%	4%	3%
Chi phí thẩm định, xét duyệt sản phẩm dự án	8%	6%	4%	3,5%
Chi phí công bố	6%	3,5%	2,5%	2%
Chi phí quản lý dự án đầu tư	6%	4,5%	3%	2,5%

c) Lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

Hạng mục công việc	Chi phí trong đơn giá (triệu đồng)			
	≤300	500	1.000	≥ 1.500
Chi phí khảo sát, lập, thẩm định và xét duyệt dự án	8%	7%	5%	4%
Chi phí thẩm định, xét duyệt sản phẩm dự án	9%	8%	6%	5%
Chi phí công bố	6%	5%	4%	3%
Chi phí quản lý dự án đầu tư	7%	6%	4,5%	3,5%

2.4. Lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp huyện

a) Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp huyện

Hạng mục công việc	Chi phí trong đơn giá (triệu đồng)			
	≤ 300	500	700	≥ 1.000
Chi phí khảo sát, lập, thẩm định và xét duyệt dự án	7%	6%	5%	4%
Chi phí thẩm định, xét duyệt sản phẩm dự án	7%	5,5%	4,5%	4%
Chi phí công bố	6%	5%	4%	3%
Chi phí quản lý dự án đầu tư	6%	5%	4,5%	4%

b) Điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp huyện

Hạng mục công việc	Chi phí trong đơn giá (triệu đồng)			
	≤ 200	300	400	≥ 500
Chi phí khảo sát, lập, thẩm định và xét duyệt dự án	6,5%	5,5%	4,5%	4%
Chi phí thẩm định, xét duyệt sản phẩm dự án	8%	7%	6%	5%
Chi phí công bố	7%	6%	5%	4%
Chi phí quản lý dự án đầu tư	6,5%	6%	5,5%	5%

c) Lập kế hoạch sử dụng đất của cấp huyện

Hạng mục công việc	Chi phí trong đơn giá (triệu đồng)			
	≤ 100	200	300	≥ 400
Chi phí khảo sát lập, thẩm định và xét duyệt dự án	8%	6%	5%	4%
Chi phí thẩm định, xét duyệt sản phẩm dự án	9%	8%	7%	6%
Chi phí công bố	7%	6%	5%	4%
Chi phí quản lý dự án đầu tư	7%	6,5%	6%	5,5%

2.5. Lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết cấp xã

a) Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ đầu cấp xã

Hạng mục công việc	Chi phí trong đơn giá (triệu đồng)			
	≤ 30	50	100	≥ 150
Chi phí khảo sát, lập, thẩm định và xét duyệt dự án	8%	7%	5%	4%
Chi phí thẩm định, xét duyệt sản phẩm dự án	8%	7%	6%	4,5%
Chi phí công bố	9%	8%	6,5%	5%
Chi phí quản lý dự án đầu tư	5%	4,5%	3%	2,5%

b) Điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối cấp xã

Hạng mục công việc	Chi phí trong đơn giá (triệu đồng)			
	≤ 20	30	50	≥ 70
Chi phí khảo sát, lập, thẩm định và xét duyệt dự án	9%	8%	7%	6%
Chi phí thẩm định, xét duyệt sản phẩm dự án	9,5%	8%	7%	6%
Chi phí công bố	10%	9%	7%	5,5%
Chi phí quản lý dự án đầu tư	6,5%	5%	4,5%	3,5%

c) Lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối cấp xã

Hạng mục công việc	Chi phí trong đơn giá (triệu đồng)			
	≤ 15	20	30	≥ 40
Chi phí khảo sát, lập, thẩm định và xét duyệt dự án	9%	8%	7%	6%
Chi phí thẩm định, xét duyệt sản phẩm dự án	10%	9,5%	8%	7%
Chi phí công bố	10%	9%	7,5%	6%
Chi phí quản lý dự án đầu tư	7%	6,5%	5%	4%

Trường hợp các dự án có chi phí trong đơn giá nằm trong khoảng hai giá trị quy định trong các bảng trên thì được tính theo phương pháp nội suy.

Ví dụ: Trường hợp dự án “lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết kỳ cuối cấp xã” của một xã (phường, thị trấn), có chi phí trong đơn giá là 23 triệu đồng thì các khoản chi phí ngoài đơn giá được xác định như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Chi phí khảo} \\ \text{sát, lập, thẩm} \\ \text{định, xét} \\ \text{duyệt dự án} \end{array} = 8\% - \frac{8\% - 7\%}{30 \text{ triệu} - 20 \text{ triệu}} \times (23 \text{ triệu} - 20 \text{ triệu}) = 7,7\%$$

$$\begin{array}{l} \text{Chi phí thẩm} \\ \text{định, xét duyệt} \\ \text{sản phẩm dự} \\ \text{án} \end{array} = 9,5\% - \frac{9,5\% - 8\%}{30 \text{ triệu} - 20 \text{ triệu}} \times (23 \text{ triệu} - 20 \text{ triệu}) = 9,05\%$$

$$\begin{array}{l} \text{Chi phí công} \\ \text{bố} \end{array} = 9\% - \frac{9\% - 7,5\%}{30 \text{ triệu} - 20 \text{ triệu}} \times (23 \text{ triệu} - 20 \text{ triệu}) = 8,55\%$$

$$\begin{array}{l} \text{Chi phí quản} \\ \text{lý dự án đầu} \\ \text{tư} \end{array} = 6,5\% - \frac{6,5\% - 5\%}{30 \text{ triệu} - 20 \text{ triệu}} \times (23 \text{ triệu} - 20 \text{ triệu}) = 6,05\%$$

IV. LẬP DỰ TOÁN

- Căn cứ vào điều kiện tự nhiên - kinh tế - xã hội (quy mô diện tích, mật độ dân số, số đơn vị hành chính trực thuộc, loại đô thị, GDP bình quân đầu người, tốc độ tăng trưởng kinh tế...) của địa bàn cần lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đơn giá được ban hành và các mức chi phí ngoài đơn giá nêu trên, đơn vị lập dự toán kinh phí dự án và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Phương pháp lập dự toán chi tiết theo **Phụ lục** kèm theo Thông tư này.

V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Các đơn vị trực thuộc xây dựng đơn giá dự toán lập và điều chỉnh quy hoạch,

kế hoạch sử dụng đất cả nước và vùng trình Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành sau khi có ý kiến thỏa thuận bằng văn bản của Bộ Tài chính; các Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng đơn giá dự toán lập và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp tỉnh, huyện, xã trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành.

2. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

3. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc thì phản ánh về Bộ Tài nguyên và Môi trường để xem xét, giải quyết./.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Đặng Hùng Võ

Phụ lục

PHƯƠNG PHÁP TÍNH ĐƠN GIÁ VÀ TỔNG DỰ TOÁN

(Kèm theo Thông tư số 04/2006/TT-BTNMT ngày 22 tháng 5 năm 2006 của Bộ Tài nguyên và Môi trường).

TT	Khoản mục chi phí	Kết quả
1	ĐƠN GIÁ DỰ TOÁN:	A = A.1+A.2
1.1	Chi phí trực tiếp	A.1= a+b+c+d+e
<i>a</i>	<i>Chi phí nhân công:</i> $\Sigma(\text{Đơn giá ngày công} \times \text{Số công lao động})$ theo chế độ theo định mức	a
<i>b</i>	<i>Chi phí vật liệu:</i> $\Sigma(\text{Đơn giá vật liệu} \times \text{Định mức vật liệu})$	b
<i>c</i>	<i>Chi phí công cụ, dụng cụ:</i> $\Sigma(\text{Đơn giá công cụ - dụng cụ} \times \text{số ca sử dụng theo định mức})$ Số tháng sử dụng theo định mức x 26 ca	c
<i>d</i>	<i>Chi phí khấu hao thiết bị:</i> $\frac{\Sigma(\text{Nguyên giá} \times \text{Số ca sử dụng theo định mức})}{(\text{Số năm sử dụng từng loại thiết bị}) \times (250 \text{ ca hoặc } 400 \text{ ca})}$	d
<i>e</i>	<i>Chi phí năng lượng vận hành thiết bị</i> $\Sigma(\text{Đơn giá Nhà nước quy định} \times \text{Định mức tiêu hao})$	e
1.2	Chi phí chung	A.2
	Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cả nước, vùng <i>Ngoại nghiệp</i> <i>Nội nghiệp</i>	25% A.1 20% A.1
	Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp tỉnh, huyện, xã <i>Ngoại nghiệp</i> <i>Nội nghiệp</i>	20% A.1 15% A.1
2	CHI PHÍ TRONG ĐƠN GIÁ	B
	Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cả nước (Đơn giá dự toán x quy mô diện tích)	B = A x DT

TT	Khoản mục chi phí	Kết quả
	Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các vùng và cấp tỉnh, huyện, xã <i>(Đơn giá dự toán x hệ số điều chỉnh theo định mức)</i>	B = A x hệ số K
3	CHI PHÍ KHÁC NGOÀI ĐƠN GIÁ	C = g+h+i+k
3.1	Chi phí khảo sát lập, thẩm định và xét duyệt dự án <i>Áp dụng mức chi phù hợp quy định trong Thông tư</i>	g = % B
3.2	Chi phí thẩm định, xét duyệt sản phẩm dự án <i>Áp dụng mức chi phù hợp quy định trong Thông tư</i>	h = % B
3.3	Chi phí công bố <i>Áp dụng mức chi phù hợp quy định trong Thông tư</i>	i = % B
3.4	Chi phí quản lý dự án đầu tư <i>Áp dụng mức chi phù hợp quy định trong Thông tư</i>	k = % B
4	TỔNG DỰ TOÁN	D= (B + C)