

# DỰ ÁN XÂY DỰNG HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT NĂM 2027 TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH LẠNG SƠN

## PHẦN THỨ NHẤT ĐẶT VẤN ĐỀ

### I. SỰ CẦN THIẾT THỰC HIỆN DỰ ÁN

Đất đai là tài nguyên quốc gia đặc biệt quan trọng, thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Việc xác định giá đất có vai trò trọng tâm trong quản lý nhà nước về đất đai, là căn cứ thực hiện các chính sách tài chính đất đai, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và điều tiết các quan hệ kinh tế - xã hội có liên quan.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024, kể từ ngày 01/01/2026, bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định được công bố và áp dụng; đồng thời hằng năm được điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung để áp dụng cho năm tiếp theo. Bảng giá đất là căn cứ pháp lý quan trọng, được xây dựng theo nguyên tắc thống nhất, áp dụng chung trên địa bàn tỉnh. Tuy nhiên, trong quá trình tổ chức thực hiện, việc áp dụng bảng giá đất đối với từng trường hợp cụ thể phát sinh trong thực tiễn quản lý, sử dụng đất cần có công cụ điều chỉnh phù hợp nhằm bảo đảm giá đất áp dụng đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước và đúng quy định của pháp luật. Do đó, việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất trên cơ sở bảng giá đất là cần thiết.

Ngày 11/12/2025, Quốc hội ban hành Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định một số cơ chế, chính sách đặc thù trong tổ chức thi hành Luật Đất đai năm 2024 (có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2026), trong đó đã xác lập rõ vai trò pháp lý của hệ số điều chỉnh giá đất và được quy định trình tự, thủ tục xây dựng tại khoản 2 Mục III Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai. Theo các quy định của Nghị quyết, hệ số điều chỉnh giá đất là căn cứ để xác định giá đất phục vụ bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất; tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; xác định giá đất tại khu tái định cư.

Từ những phân tích nêu trên, việc xây dựng và ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh là yêu cầu cần thiết, bảo đảm cơ sở pháp lý cho việc xác định giá đất theo đúng quy định, góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai, bảo đảm công khai, minh bạch và hạn chế thất thu ngân sách nhà nước.

### II. CĂN CỨ PHÁP LÝ THỰC HIỆN DỰ ÁN

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định 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 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 quy định chi tiết và 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.

### **III. MỤC TIÊU, PHẠM VI THỰC HIỆN DỰ ÁN**

#### **1. Mục tiêu của dự án**

- Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2027 trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn theo từng loại đất, khu vực, vị trí bảo đảm phù hợp với điều kiện thực tế sử dụng đất, phản ánh tương quan giá đất phổ biến trên thị trường đồng thời đảm bảo yêu cầu quản lý nhà nước về giá đất trên địa bàn tỉnh.

- Hệ số điều chỉnh giá đất được xây dựng nhằm cụ thể hóa và hoàn thiện việc áp dụng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh, làm căn cứ xác định giá đất trong các trường hợp theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và Nghị quyết số 254/2025/QH15; qua đó bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư, góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai và tăng cường tính minh bạch, thống nhất trong tổ chức thực hiện chính sách tài chính đất đai trên địa bàn tỉnh.

#### **2. Phạm vi thực hiện dự án**

- Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2027 đối với các loại đất tương ứng với vị trí, khu vực đã được quy định trong Bảng giá đất theo quy định của pháp luật về đất đai trên phạm vi toàn bộ địa bàn tỉnh Lạng Sơn, bao gồm: Đất trồng cây hằng năm (gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác); Đất trồng cây lâu năm; Đất rừng sản xuất; Đất nuôi trồng thủy sản; Đất ở tại nông thôn; Đất ở tại đô thị; Đất thương mại, dịch vụ; Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

- Việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất được triển khai trên phạm vi toàn tỉnh Lạng Sơn, trên cơ sở tổ chức điều tra, thu thập, tổng hợp thông tin đầu vào theo quy định tại điểm a và b khoản 2 Điều 4 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP; Thu thập thông tin giá đất do cấp có thẩm quyền quyết định khi giao đất, cho thuê đất trong thời gian 24 tháng trở về trước tính từ thời điểm có văn bản giao

nhiệm vụ để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất; Thu thập thông tin về các khoản thu nhập, chi phí để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập, thặng dư đối với trường hợp không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất (nếu có); Thông tin quy hoạch xây dựng chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng của các dự án đầu tư xây dựng, giá đất mà cơ quan có thẩm quyền phê duyệt của các dự án tại các khu vực, vị trí đại diện, bảo đảm phản ánh đầy đủ đặc điểm giá đất theo từng loại đất, khu vực và vị trí trên địa bàn tỉnh.

- Sau khi thực hiện sắp xếp, sáp nhập đơn vị hành chính, địa bàn tỉnh hiện có 65 đơn vị hành chính cấp xã (xã, phường). Tuy nhiên, việc thay đổi về tổ chức hành chính không làm thay đổi phạm vi điều tra, số lượng khu vực, vị trí, loại đất, đường, đoạn đường cần khảo sát cũng như khối lượng công việc chuyên môn phục vụ xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất. Do đó, số lượng điểm điều tra được xác định trên cơ sở yêu cầu chuyên môn và phạm vi thực tế cần thu thập thông tin, bảo đảm tính đại diện, khách quan và phù hợp với thực tiễn quản lý nhà nước về đất đai.

### **3. Đối tượng áp dụng**

Hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng đối với các trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 3, khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 5 và Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội.

## **IV. SẢN PHẨM CỦA DỰ ÁN**

Sản phẩm của dự án bao gồm:

- Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2027 áp dụng trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.
- Báo cáo thuyết minh xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2027 trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, trong đó phân tích cơ sở pháp lý, cơ sở thực tiễn, phương pháp xác định, kết quả xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất và đánh giá tác động trong quản lý, sử dụng đất đai.
- Hồ sơ điều tra, thu thập và tổng hợp thông tin giá đất thị trường, bao gồm: Phiếu thu thập thông tin giá đất, thông tin mức biến động thị trường, quy hoạch xây dựng, yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất; bảng thống kê, tổng hợp giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất theo khu vực, vị trí; báo cáo tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường; báo cáo phân tích, đánh giá kết quả áp dụng bảng giá đất hiện hành làm cơ sở xác định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2027.

## **V. THỜI GIAN VÀ CƠ QUAN THỰC HIỆN**

**1. Thời gian thực hiện** Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2027 trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn: từ ngày dự án được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đến ngày 31/12/2026.

### **2. Chủ đầu tư dự án:**

- Cơ quan chủ quản đầu tư: Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn.
- Cơ quan chủ đầu tư: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn.

### **3. Nguồn kinh phí:** từ nguồn ngân sách Nhà nước năm 2026.

Đơn vị phối hợp thực hiện dự án: Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp, Thuế tỉnh Lạng Sơn, Ủy ban nhân dân các xã, phường và các cơ quan, đơn vị liên quan.

## **PHẦN THỨ HAI NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP THỰC HIỆN**

### **I. NỘI DUNG XÂY DỰNG HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT**

Việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2027 trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội; Nghị định số 71/2024/NĐ-CP; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ, trên cơ sở bảng giá đất lần đầu năm 2026 do Hội đồng nhân dân tỉnh Lạng Sơn đã ban hành và tình hình mức biến động thị trường, quy hoạch xây dựng, yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất.

Hệ số điều chỉnh giá đất được xây dựng nhằm xác định mức độ điều chỉnh (tăng hoặc giảm) của giá đất trong bảng giá đất theo từng loại đất, khu vực, vị trí, bảo đảm việc áp dụng bảng giá đất phù hợp với diễn biến giá đất thị trường và yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai. Theo quy định tại Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội, hệ số điều chỉnh giá đất là tỷ lệ tăng hoặc giảm của giá đất đối với từng loại đất tương ứng với khu vực, vị trí đã được quy định trong bảng giá đất.

Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hằng năm; trường hợp cần thiết, quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất trong năm hoặc theo từng khu vực, vị trí để áp dụng phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

Trình tự, thủ tục xây dựng, ban hành và điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện theo quy định tại Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15 và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ.

### **II. NỘI DUNG, TRÌNH TỰ THỰC HIỆN**

Việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng từ ngày 01/01/2027 trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn được thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội và Mục III Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ, cụ thể như sau:

#### **Căn cứ xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất**

Hệ số điều chỉnh giá đất bao gồm:

Hệ số điều chỉnh theo mức biến động của giá đất thị trường;

Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch;

Hệ số điều chỉnh theo các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất.

Các hệ số điều chỉnh giá đất được phân chia thành nhiều mức khác nhau, phù hợp với từng loại đất, khu vực, vị trí và điều kiện thực tế tại địa phương.

Căn cứ xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất bao gồm:

- Kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường thu thập theo quy định của pháp luật;

- Việc áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại các điểm a, b và c khoản 5, các điểm a, b và c khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024; các Điều 4, 5 và 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP).

Trường hợp áp dụng phương pháp định giá đất có yêu cầu ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng thì căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố; trường hợp chưa công bố thì căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố;

- Các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội; điều kiện kết cấu hạ tầng; quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai và quản lý giá đất phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

### **1. Công tác chuẩn bị**

a) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh tổ chức lập dự án xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất; trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt để tổ chức thực hiện.

Quyết định phê duyệt dự án xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất phải xác định rõ kế hoạch tổ chức thực hiện, thời điểm thu thập thông tin, cơ quan chủ trì, cơ quan phối hợp và các nội dung cần thiết khác.

b) Căn cứ điều kiện thực tế tại địa phương, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh quyết định:

- + Đặt hàng hoặc giao nhiệm vụ cho đơn vị sự nghiệp công lập đủ điều kiện hoạt động tư vấn xác định giá đất;

- + Lựa chọn tổ chức tư vấn xác định giá đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu để thực hiện xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất.

Trường hợp tổ chức đấu thầu nhưng tại thời điểm đóng thầu không có nhà thầu tham dự thì được gia hạn một (01) lần; sau khi gia hạn mà vẫn không lựa chọn được nhà thầu thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh quyết định lựa chọn tổ chức tư vấn xác định giá đất theo hình thức chỉ định thầu rút gọn.

### **2. Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin phục vụ việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất**

Thu thập thông tin đầu vào theo quy định tại điểm a và b khoản 2 Điều 4 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP) được hình thành trong thời

gian 24 tháng trở về trước tính từ thời điểm có văn bản giao nhiệm vụ để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất. Trường hợp thông tin có cùng thời điểm phát sinh thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; thông tin về giá đất từ Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản, sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát.

Thu thập thông tin giá đất do cấp có thẩm quyền quyết định khi giao đất, cho thuê đất trong thời gian 24 tháng trở về trước tính từ thời điểm có văn bản giao nhiệm vụ để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất.

Thu thập thông tin về các khoản thu nhập, chi phí để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập, thặng dư đối với trường hợp không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất (nếu có).

Thông tin quy hoạch xây dựng chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng của các dự án đầu tư xây dựng, giá đất mà cơ quan có thẩm quyền phê duyệt của các dự án.

Việc điều tra, khảo sát, thu thập thông tin quy định tại điểm này thực hiện theo Mẫu số 30 và Mẫu số 31 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP. Ngoài các nội dung điều tra, khảo sát quy định tại điểm này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể bổ sung các thông tin khác vào phiếu điều tra để đáp ứng yêu cầu xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất tại địa phương.

### **3. Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại xã, phường**

Kiểm tra, rà soát toàn bộ phiếu điều tra giá đất thị trường của các vị trí đất sau khi thu thập thông tin giá đất quy định tại Điều 19 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

Đối với loại đất mà tại một hay một số vị trí đất không có thông tin về giá đất quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày thì căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất hiện hành, mức giá của các vị trí đất khác đã được xác định của loại đất đó, áp dụng phương pháp so sánh để xác định mức giá của các vị trí đất còn lại.

Đối với loại đất mà không có thông tin về giá đất quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP thì giá đất được xác định bằng phương pháp thu nhập dựa trên thông tin quy định tại khoản 3 Điều 19 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

Thông kê giá đất đầu vào tại xã, phường thực hiện theo Mẫu số 32 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP và xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường. Báo cáo gồm các nội dung chủ yếu sau:

- Đánh giá tổng quan về xã, phường.

- Đánh giá tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường; tình hình biến động và mức biến động (tăng hoặc giảm) giữa giá đất điều tra với giá đất cùng loại trong bảng giá đất hiện hành.

Hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra khảo sát, thu thập thông tin giá đất tại xã, phường. Hồ sơ gồm có:

- Phiếu thu thập thông tin về thửa đất;
- Bảng thống kê giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất tại xã, phường;

#### **4. Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp tỉnh; Phân tích, đánh giá, xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực**

Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 33 đến Mẫu số 36 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP và xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại cấp tỉnh. Báo cáo gồm các nội dung chủ yếu sau:

- Đánh giá về các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn cấp tỉnh.

- Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường; tình hình biến động và mức biến động (tăng hoặc giảm) giữa giá đất điều tra với giá đất cùng loại trong bảng giá đất hiện hành tại cấp tỉnh.

- Đề xuất mức giá đất thị trường của các vị trí đất trên địa bàn cấp tỉnh.

Hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra khảo sát, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh. Hồ sơ gồm có:

- Bảng tổng hợp giá đất trên địa bàn cấp tỉnh;
- Báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường tại cấp tỉnh.

- Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp tỉnh thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 33 đến Mẫu số 36 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

#### **5. Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất và Xây dựng dự thảo Báo cáo thuyết minh hệ số điều chỉnh giá đất**

Trên cơ sở kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin của các phường, xã trên địa bàn toàn tỉnh, tổ chức tư vấn thực hiện phân loại khu vực, vị trí, đường, đoạn đường để áp dụng xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất theo các căn cứ và phương pháp xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất:

- Xây dựng hệ số điều chỉnh theo mức độ biến động của giá đất thị trường;
- Xây dựng hệ số điều chỉnh theo yếu tố quy hoạch;
- Xây dựng hệ số điều chỉnh theo các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá đất tại địa phương.

=> Đề xuất hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường, hệ số điều chỉnh theo quy hoạch và hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất.

## **6. Đăng tải và lấy ý kiến dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất**

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai tỉnh có trách nhiệm:

- Xây dựng dự thảo Tờ trình về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất; đăng hồ sơ lấy ý kiến đối với dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất cùng với bảng giá đất đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh, của cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trong thời gian 10 ngày kể từ ngày đăng hồ sơ trên Cổng thông tin điện tử;

- Lấy ý kiến bằng văn bản đối với dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh, các tổ chức thành viên của Mặt trận, cơ quan thuế, tổ chức tư vấn xác định giá đất và các cơ quan, tổ chức khác (nếu cần thiết);

- Tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Tờ trình về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất; chỉ đạo tổ chức thực hiện định giá đất tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý, hoàn thiện dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất và Báo cáo thuyết minh xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất;

## **7. Trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất**

Trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất.

- Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất thực hiện thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất và gửi văn bản thẩm định về cơ quan có chức năng quản lý đất đai tỉnh. Nội dung thẩm định bao gồm: việc tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất, kết quả thu thập thông tin, đánh giá sự phù hợp của hệ số điều chỉnh giá đất với nhu cầu quản lý nhà nước về giá đất tại địa phương; việc tuân thủ quy định lựa chọn thông tin quy định.

- Cơ quan có chức năng quản lý đất đai tỉnh tổ chức thực hiện tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa và hoàn thiện dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất theo ý kiến của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất; trình Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Hồ sơ trình Hội đồng thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất gồm:

- + Dự thảo Tờ trình về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất;
- + Dự thảo Quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất;
- + Dự thảo Báo cáo thuyết minh hệ số điều chỉnh giá đất;
- + Báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến của các cơ quan, đơn vị liên quan.
- + Các hồ sơ, tài liệu kèm theo

## **8. Sở Tư pháp thẩm định dự thảo Quyết định của UBND tỉnh**

Sở Nông nghiệp và Môi trường gửi Sở Tư pháp hồ sơ thẩm định dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất, gồm:



- Văn bản đề nghị thẩm định dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất.
- Dự thảo Tờ trình UBND tỉnh về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất.
- Dự thảo Quyết định của UBND tỉnh ban hành hệ số điều chỉnh giá đất.
- Dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất.
- Báo cáo thuyết minh xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất.
- Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị liên quan đối với dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất.
- Các tài liệu khác có liên quan (nếu có).

Sở Tư pháp thực hiện thẩm định dự thảo văn bản quy phạm pháp luật, gửi văn bản thẩm định về Sở Nông nghiệp và Môi trường.

### **9. Trình ban hành hệ số điều chỉnh giá đất**

Sở Nông nghiệp và Môi trường tổ chức thực hiện tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa và hoàn thiện dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất theo ý kiến kiến thẩm định của Sở Tư pháp trình Ủy ban nhân dân tỉnh. Hồ sơ trình UBND tỉnh quyết định hệ số điều chỉnh giá đất gồm:

- + Tờ trình về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất;
- + Dự thảo Quyết định hệ số điều chỉnh giá đất;
- + Báo cáo thuyết minh hệ số điều chỉnh giá đất;
- + Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý đối với dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất.
- + Văn bản thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất.
- + Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất.
- + Các tài liệu khác có liên quan (nếu có).

Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất, công bố công khai và chỉ đạo cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Trường hợp tại thời điểm Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định sửa đổi hệ số điều chỉnh giá đất mà hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường cao hơn mức tối đa hoặc thấp hơn mức tối thiểu, thì Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất đồng thời trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét việc sửa đổi bảng giá đất. Sau khi Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định sửa đổi bảng giá đất, Ủy ban nhân dân tỉnh phải rà soát để sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất cho phù hợp với bảng giá đất sửa đổi.

### **10. Công khai và gửi kết quả xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất**

Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất, công bố công khai và chỉ đạo cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất, Ủy ban nhân dân tỉnh gửi kết quả về Bộ Nông nghiệp và Môi

trường.

## **11. Sản phẩm, kết quả của dự án**

### **Sản phẩm chính:**

Sản phẩm của dự án bao gồm:

- Bảng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2027 trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, gồm:
- + Hệ số điều chỉnh giá đất của các loại đất.
- + Quy định hệ số điều chỉnh giá đất.
- Báo cáo thuyết minh hệ số điều chỉnh giá đất năm 2027 trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

### **Sản phẩm kèm theo:**

Bộ phiếu thu thập thông tin về thửa đất;

Bảng tổng hợp, biểu tính hệ số điều chỉnh giá đất theo các phương pháp xây dựng hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường, hệ số điều chỉnh theo quy hoạch và hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất của các khu vực, vị trí đã được quy định trong bảng giá đất.

Bảng thống kê giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất cấp xã.

Bảng thống kê giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất cấp tỉnh.

Báo cáo thuyết minh hệ số điều chỉnh giá đất.

## **12. In, sao, lưu trữ, phát hành hệ số điều chỉnh giá đất**

Sở Nông nghiệp và Môi trường, đơn vị tư vấn xác định giá đất tổ chức thực hiện in, sao, lưu trữ 02 bản (*01 bản hồ sơ gốc lưu chủ đầu tư; 01 bộ hồ sơ lưu Hội đồng thẩm định (Sở Tài chính)*) và cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

## **III. PHƯƠNG PHÁP THỰC HIỆN**

### **1. Phương pháp điều tra**

#### **1.1. Thu thập thông tin tài liệu**

Thu thập thông tin, tài liệu, số liệu thứ cấp: từ các cơ quan chuyên môn của địa phương; bao gồm các hồ sơ về bảng giá đất, quyết định giao đất, cho thuê đất, kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các tài liệu liên quan khác.

Thu thập thông tin sơ cấp thông qua quan sát, ghi chép trực tiếp tại địa bàn; phỏng vấn những người có kinh nghiệm và am hiểu tình hình địa phương (cán bộ cấp xã); tham vấn ý kiến của các nhà quản lý ở địa phương (cán bộ các Sở, ngành cấp tỉnh; phòng, ban chuyên môn); phỏng vấn trực tiếp người dân nhằm thu thập thông tin có độ tin cậy về tình hình giá đất thực tế trên thị trường.

Thu thập thông tin đầu vào theo quy định tại điểm a và b khoản 2 Điều 4 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số

151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP) được hình thành trong thời gian 24 tháng trở về trước tính từ thời điểm có văn bản giao nhiệm vụ để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất. Trường hợp thông tin có cùng thời điểm phát sinh thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; thông tin về giá đất từ Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản, sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát.

Thu thập thông tin giá đất do cấp có thẩm quyền quyết định khi giao đất, cho thuê đất trong thời gian 24 tháng trở về trước tính từ thời điểm có văn bản giao nhiệm vụ để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất.

Thu thập thông tin về các khoản thu nhập, chi phí để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập, thặng dư đối với trường hợp không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất (nếu có).

Thông tin quy hoạch xây dựng chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng của các dự án đầu tư xây dựng, giá đất mà cơ quan có thẩm quyền phê duyệt của các dự án.

## **1.2. Điều tra thực địa theo tuyến đường, điểm điều tra, vị trí điều tra**

Phương pháp điều tra toàn bộ theo tuyến đường và điều tra điểm, vị trí điều tra được thực hiện trên phạm vi 65/65 phường, xã trên địa bàn tỉnh được áp dụng trong điều tra phục vụ xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất đối với từng loại đất, từng khu vực, vị trí.

## **2. Phương pháp xử lý thông tin, tài liệu, số liệu**

Áp dụng phương pháp thống kê, tổng hợp và phân tích số liệu; sử dụng các phần mềm tin học (Excel và các công cụ phần mềm quản lý bản đồ hỗ trợ khác) để xử lý phiếu điều tra, tổng hợp số liệu điều tra, phân tích biến động giá đất theo từng khu vực, vị trí và loại đất.

## **3. Phương pháp định giá đất và xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất**

Căn cứ khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024; các Điều 4, 5 và 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP); điểm b khoản 2 Điều 8 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ, việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện trên cơ sở áp dụng các phương pháp định giá đất và trình tự sau:

### **3.1. Các phương pháp định giá đất áp dụng**

- Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá.

- Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất;

- Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Trường hợp việc áp dụng phương pháp thặng dư phải ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng thì căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố; trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa công bố thì căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 8 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ.

### 3.2. Cách thức xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất.

Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường xác định cho từng loại đất tại từng khu vực, vị trí được xác định như sau:

+ Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường xác định cho từng loại đất tại từng khu vực, vị trí được xác định theo công thức sau:

$$\text{Hệ số điều chỉnh mức biến động giá thị trường} = \frac{\text{Giá đất thị trường } (G_{TT})}{\text{Giá đất trong bảng giá đất } (G_{BG})}$$

$$\text{Giá đất thị trường } (G_{TT}) = \frac{\sum_{i=1}^n G_{CNI} + \sum_{j=0}^m G_{PPj}}{n+m}$$

Trong đó:

$G_{TT}$ : Giá đất thị trường tại từng khu vực, vị trí.

$G_{CNI}$ : Giá thửa đất mẫu đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, đã được cấp có thẩm quyền quyết định khi giao đất, cho thuê đất. Thửa đất mẫu được lựa chọn theo từng khu vực, vị trí theo mục đích sử dụng (ít nhất là 03 thửa đất mẫu). Trường hợp không đủ 03 thửa đất mẫu này thì lựa chọn thửa đất tại khu vực, vị trí có điều kiện hạ tầng tương tự để xác định.

$G_{PPj}$ : Giá đất theo phương pháp thu nhập hoặc phương pháp thặng dư đối với trường hợp không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất (nếu có).

n: Số lượng các trường hợp chuyển nhượng trên thị trường, các trường hợp đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, các trường hợp giá đất do cấp có thẩm quyền quyết định khi giao đất, cho thuê đất ( $n \geq 3$ ).

m: Số lượng các trường hợp xác định giá đất theo phương pháp thu nhập, phương pháp thẳng dư ( $m \geq 0$ ).

$G_{BG}$ : Giá đất của mỗi loại đất tại từng khu vực, vị trí tương ứng được quy định trong bảng giá đất hiện hành.

Trường hợp tại thời điểm giao đất, cho thuê đất mà giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất chưa phù hợp với tình hình thực tế thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai tỉnh chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan rà soát, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất cho phù hợp.

Đối với khu công nghiệp, cụm công nghiệp, điều tra thông tin về thu nhập từ việc sử dụng đất, giá cho thuê nhà xưởng; đánh giá mức độ thuận lợi về giao thông, khả năng tiếp cận hạ tầng kỹ thuật - xã hội để so sánh với các khu, cụm công nghiệp trong cùng khu vực; trường hợp cần thiết, vận dụng thông tin giá đất tại các tỉnh lân cận có điều kiện tương đồng để đề xuất hệ số điều chỉnh phù hợp, đảm bảo sự hài hòa về mức giá.

+ Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch được xác định theo từng loại đất và theo hệ số sử dụng đất. Hệ số sử dụng đất được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Phân chia hệ số sử dụng đất theo các mức khác nhau;

Thu thập thông tin quy hoạch xây dựng chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng của các dự án đầu tư xây dựng, giá đất mà cơ quan có thẩm quyền đã phê duyệt của các dự án;

Tổng hợp, phân loại thông tin theo các mức hệ số sử dụng đất; căn cứ giá đất mà cơ quan có thẩm quyền đã phê duyệt của các dự án, đề xuất hệ số điều chỉnh theo quy hoạch đối với từng mức hệ số sử dụng đất.

Trường hợp thông tin về giá đất tại điểm b khoản này mà chưa đủ để xác định hệ số điều chỉnh theo quy hoạch thì căn cứ vào thông tin thu thập theo trình tự quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này và áp dụng các phương pháp định giá đất để đề xuất hệ số điều chỉnh theo quy hoạch;

Trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

5. Hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

Căn cứ tình hình cụ thể tại địa phương, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá đất, xác định mức độ ảnh hưởng đến giá đất trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

#### **IV. GIẢI PHÁP THỰC HIỆN**

## **1. Giải pháp về nhân lực**

Nguồn nhân lực thực hiện dự án gồm: Nguồn nhân lực chủ yếu từ tổ chức tư vấn được lựa chọn xây dựng bảng giá đất phối hợp với các đơn vị sự nghiệp tại địa phương, cụ thể như sau:

- Điều tra khảo sát, phân tích, tổng hợp và xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất: 20 người.
- Xử lý phiếu điều tra, ước tính giá đất: 10 người;
- Tổng hợp, phân tích dữ liệu và thông tin thu thập: 10 người;
- Xây dựng phương án định giá đất: 10 người;
- Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất: 10 người;
- Tổ chức hội nghị, trình thẩm định, phê duyệt: 5 người.

## **2. Giải pháp kỹ thuật, công nghệ**

Thực hiện các hạng mục công việc theo quy trình, quy phạm hiện hành.

Sử dụng các công nghệ tiên tiến trong việc khai thác dữ liệu.

Sử dụng phần mềm Excel và các phần mềm phân tích khác để tính toán, phân tích, xử lý các số liệu.

## **V. KIỂM TRA, NGHIỆM THU KHỐI LƯỢNG THỰC HIỆN**

### **1. Nguyên tắc kiểm tra, nghiệm thu**

Công tác kiểm tra tiến độ thực hiện, nghiệm thu chất lượng sản phẩm được tiến hành thường xuyên trong quá trình thực hiện; kế hoạch kiểm tra, thẩm định và nghiệm thu phải được lập trên cơ sở tiến độ thực hiện từng công đoạn, từng hạng mục theo nhiệm vụ đã được phê duyệt.

Đơn vị thực hiện xây dựng Bảng giá đất lần đầu năm 2027 trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn phải tự kiểm tra, nghiệm thu chất lượng, khối lượng của tất cả các công đoạn. Chủ đầu tư tổ chức kiểm tra, nghiệm thu đánh giá chất lượng sản phẩm và xác nhận khối lượng hoàn thành. Nội dung, mức độ kiểm tra theo đúng quy định, hồ sơ nghiệm thu phải đóng quyển, giao nộp để lưu trữ cho các cơ quan quản lý theo quy định.

### **2. Cơ sở pháp lý kiểm tra nghiệm thu**

Cơ sở pháp lý để kiểm tra, nghiệm thu là các tiêu chuẩn quy định trong Luật Đất đai năm 2024, Nghị quyết số 254/2025/QH15, Nghị định 71/2024/NĐ-CP, Nghị định 151/2025/NĐ-CP; Nghị định 226/2025/NĐ-CP; Nghị định số 49/2026/NĐ-CP và Quyết định số 85/2025/QĐ-UBND ngày 06/11/2025 của UBND tỉnh Ban hành Quy định về cơ chế giám sát, đánh giá, kiểm định chất lượng và quy chế kiểm tra, nghiệm thu sản phẩm, dịch vụ sự nghiệp công trong lĩnh vực quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

Sản phẩm kiểm tra nghiệm thu đạt chất lượng có chữ ký và dấu của đơn vị thi công, cơ quan chủ đầu tư theo quy định.

## **VI. THỜI GIAN THỰC HIỆN**

Hoàn thành trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2027 trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn trong tháng 12 năm 2026 để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2027.

## **PHẦN THỨ BA DỰ TOÁN KINH PHÍ**

### **I. CĂN CỨ TÍNH DỰ TOÁN**

- 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.

- Nghị định số 17/2013/NĐ-CP ngày 19/2/2013 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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.

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

- Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 174/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội.

- Nghị định số 32/2019/NĐ-CP ngày 10/4/2019 của Chính phủ quy định giao nhiệm vụ, đặt hàng hoặc đấu thầu cung cấp sản phẩm, dịch vụ công sử dụng ngân sách nhà nước từ nguồn kinh phí chi thường xuyên.

- Căn cứ Nghị định 214/2025/NĐ-CP ngày 04/08/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu.

- Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22/12/2017 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.

- Thông tư số 141/2025/TT-BTC của Bộ Tài chính 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.

- Quyết định số 1279/QĐ-BCT ngày 09/5/2025 của Bộ trưởng Bộ Công Thương quy định về giá bán điện.

- Quyết định số 595/QĐ-BHXH ngày 14/4/2017 của Tổng Giám đốc Bảo hiểm Xã hội Việt Nam ban hành quy trình 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;

### **II. DỰ TOÁN KINH PHÍ**

Việc lập dự toán kinh phí thực hiện dự án xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất trên cơ sở Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22/12/2017 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 (*đối với nhiệm vụ, dự án chưa có định mức kinh tế kỹ thuật*); Nội dung các bước công việc thực hiện theo trình tự, thủ tục xây dựng tại khoản 2 Mục III Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; định biên, định mức căn cứ theo khối lượng thi công thực tế.

### 1. Phương pháp tính toán

Dự toán chi phí thực hiện dự án theo Phụ lục 03 Thông tư số 136/2017/TT-BTC áp dụng đối với dự án chưa có định mức kinh tế kỹ thuật; Dự toán bao gồm: Chi phí trực tiếp cộng (+) Chi phí quản lý chung.

**a) Chi phí trực tiếp:** Là các khoản mục chi phí trực tiếp, gồm: chi phí nhân công; chi phí vật liệu; chi phí công cụ, dụng cụ; chi phí năng lượng; chi phí nhiên liệu; chi phí khấu hao tài sản cố định. Cách tính như sau:

- **Chi phí nhân công:** Gồm chi phí lao động kỹ thuật và chi phí lao động phổ thông tham gia trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, dự án.

+ Chi phí lao động kỹ thuật bằng (=) số công lao động kỹ thuật thực tế cần thiết nhân (x) đơn giá ngày công lao động kỹ thuật theo cấp bậc kỹ thuật phù hợp.

Trong đó đơn giá ngày công lao động kỹ thuật, lao động phổ thông như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Đơn giá ngày công lao} \\ \text{động kỹ thuật, lao động} \\ \text{phổ thông} \end{array} = \frac{\begin{array}{l} \text{Tiền lương một tháng theo cấp} \\ \text{bậc kỹ thuật trong định mức} \end{array} + \begin{array}{l} \text{Các khoản phụ cấp, đóng} \\ \text{góp 01 tháng theo chế độ} \end{array}}{26 \text{ ngày công/tháng}}$$

Tiền lương 01 tháng theo cấp bậc kỹ thuật và mức lương cơ sở theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Các khoản phụ cấp, đóng góp theo chế độ: Phụ cấp lương; các khoản đóng góp theo lương theo chế độ quy định hiện hành; phụ cấp trách nhiệm; phụ cấp lưu động; phụ cấp độc hại nguy hiểm; phụ cấp khu vực; phụ cấp đặc biệt; phụ cấp khác (nếu có) theo chế độ quy định hiện hành; lương phụ (nếu có) theo chế độ quy định của pháp luật hiện hành.

Chỉ tính các khoản phụ cấp theo chế độ được hưởng theo quy định của Nhà nước và theo các Thông tư hướng dẫn thực hiện chế độ phụ cấp hiện hành, không tính toàn bộ các khoản phụ cấp nêu trên trong nhiệm vụ, dự án.

+ Chi phí lao động phổ thông bằng (=) số công lao động phổ thông cần thuê ngoài nhân (x) đơn giá ngày công lao động phổ thông.



- **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 vật liệu cần sử dụng nhân (x) đơn giá từng loại vật liệu.

Trong đó đơn giá vật liệu: căn cứ theo giá thị trường tại địa phương.

- **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 cần thiết nhân (x) Đơn giá sử dụng công cụ, dụng cụ phân bổ cho 01 ca.

$$\text{Chi phí công cụ, dụng cụ} = \frac{\text{Số ca sử dụng công cụ, dụng cụ theo định mức}}{\text{Đơn giá sử dụng công cụ, dụng cụ phân bổ cho 01 ca}} \times$$

*Trong đó:*

$$\text{Đơn giá sử dụng công cụ, dụng cụ phân bổ cho 01 ca} = \frac{\text{Đơn giá công cụ dụng cụ}}{\text{Niên hạn sử dụng công cụ, dụng cụ theo định mức (tháng)} \times 26 \text{ ngày}}$$

Đơn giá công cụ, dụng cụ: căn cứ theo giá thị trường tại địa phương.

- **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 cần thiết nhân (x) đơn giá do Nhà nước quy định.

- **Chi phí khấu hao khấu hao tài sản cố định** 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.

*Trong đó*

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

Số ca máy sử dụng một năm: Máy ngoại nghiệp là 250 ca (riêng thiết bị đo biển là 200 ca); máy nội nghiệp là 500 ca.

**b) Chi phí quản lý chung:**

Căn cứ theo mục 3 Phần II Phụ lục 04 Thông tư số 136/2017/TT-BTC, chi phí quản lý chung được xác định theo tỷ lệ % tính trên chi phí trực tiếp, quy định cho từng nhóm công việc như sau:

Nhóm công việc	Nhiệm vụ, dự án (hoặc hạng mục công việc có định mức kinh tế kỹ thuật)	Nhiệm vụ, dự án (hoặc hạng mục công việc không có định mức kinh tế kỹ thuật)
1. Ngoại nghiệp		
Nhóm I	28%	23%
Nhóm II	25%	18%
Nhóm III	20%	<b>15%</b>
2. Nội nghiệp (nhóm I, II, III)	15%	<b>12%</b>

Trong đó:

\* Ngoại nghiệp: gồm toàn bộ các công việc thực hiện ở thực địa.

\* Nội nghiệp: gồm toàn bộ các công việc thực hiện trong phòng làm việc.

## **2. Khối lượng công việc**

Trên cơ sở kết quả rà soát khối lượng các loại đất; đường, đoạn đường, khu vực tại Nghị quyết số 48/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh ban hành Bảng giá đất lần đầu năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn khối lượng điều tra cụ như sau:

- Tổng số điểm cần điều tra: tương ứng 65 xã, phường.
- Tổng số vị trí điều tra: 2.083 vị trí.
- Tổng số phiếu cần điều tra: 6.249 phiếu.
- Tổng số phiếu điều tra, số điểm điều tra của từng loại đất, địa bàn cụ thể được phân bổ chi tiết tại Phụ lục 06.

## **3. Chi phí lập đề cương, dự toán dự án**

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Mục I Phụ lục 04 ban hành kèm theo Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22/12/2017 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. Dự toán kinh phí bằng 1,6% của chi phí trực tiếp của dự án.

## **4. Chi phí tư vấn, kiểm tra nghiệm thu sản phẩm dự án**

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Mục IV Phụ lục 04 ban hành kèm theo Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22/12/2017 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. Dự toán kinh phí bằng: 5% chi phí ngoại

nghiệp và: 4% chi phí nội nghiệp.

### **5. Kinh phí tổ chức lựa chọn nhà thầu**

Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 14 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 (theo báo giá).

### **6. Tổng dự toán kinh phí dự án**

Tổng kinh phí thực hiện Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2027 trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn đã làm tròn là: **2.282.554.000 đồng** (Bằng chữ: Hai tỷ hai trăm tám mươi hai triệu, năm trăm năm mươi tư nghìn đồng).

*(Chi tiết theo Biểu tổng hợp dự toán kinh phí có biểu kèm theo từ Phụ lục 01 đến 05)*

## **PHẦN THỨ TƯ**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN DỰ ÁN**

#### **I. Ủy ban nhân dân tỉnh**

Phê duyệt dự án Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

Chỉ đạo Sở Nông nghiệp và Môi trường, các cơ quan, đơn vị liên quan phối hợp thực hiện Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2027 trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

#### **II. Các Sở, Ban, ngành**

##### **1. Sở Nông nghiệp và Môi trường (Chủ đầu tư)**

Tổ chức lựa chọn nhà thầu tư vấn xác định hệ số điều chỉnh giá đất.

Tổ chức triển khai thực hiện đến Ủy ban nhân dân xã, phường về phương pháp định giá đất, hướng dẫn việc điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại các điểm điều tra, các thửa đất điều tra và các giao dịch về giá đất.

Đôn đốc tổ chức tư vấn xác định giá đất trong quá trình thực hiện dự án, đảm bảo kế hoạch triển khai.

Giúp việc Ủy ban nhân dân tỉnh theo dõi tiến độ thực hiện công tác điều tra giá đất thị trường và xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất; kiểm tra, đôn đốc, xử lý các khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện.

Chủ trì, phối hợp với tổ chức tư vấn xác định giá đất thu thập thông tin theo quy định tại điểm a và b khoản 2 Điều 4 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP) được hình thành trong thời gian 24 tháng trở về trước tính từ thời điểm có văn bản giao nhiệm vụ để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất.

Chủ trì phối hợp các cơ quan liên quan tổ chức nghiệm thu và lưu giữ tài liệu hồ sơ có liên quan đến việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất.

Làm cầu nối với các cơ quan, đơn vị liên quan và đơn vị tư vấn trong việc hỗ trợ thực hiện dự án. Chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai, Trung tâm phát triển quỹ đất, Ủy ban nhân dân cấp xã cung cấp thông tin về hồ sơ chuyển nhượng, kết quả trúng đấu giá trong thời gian 24 tháng tính đến thời điểm thu thập phục vụ dự án.

Tổ chức thực hiện việc kiểm tra, nghiệm thu kết quả thực hiện của các bước của dự án; tổ chức thẩm định kết quả thực hiện dự án.

Trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

Chủ động chủ trì, phối hợp tham mưu, đề xuất, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung nội dung dự án.

## **2. Sở Tài chính**

Thẩm định dự án Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn theo quy định tại điểm đ khoản 2 mục III Phụ lục kèm theo Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và 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.

Tham mưu cấp có thẩm quyền bố trí kinh phí đảm bảo cho việc thực hiện dự án. Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường trong quá trình thực hiện dự án; Chủ trì, tham mưu thực hiện nhiệm vụ của Tổ giúp việc Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất tỉnh theo quy định.

## **3. Sở Tư pháp**

Chỉ đạo đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất cung cấp thông tin giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất, các văn phòng công chứng trên địa bàn tỉnh cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 khi có yêu cầu.

Phối hợp, cử công chức chuyên môn liên quan tham gia, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện dự án.

Thẩm định dự thảo Tờ trình của Sở Nông nghiệp và Môi trường, dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2027 trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn theo quy định.

## **4. Thuế tỉnh Lạng Sơn**

Phối hợp, cử công chức chuyên môn liên quan tham gia, hỗ trợ Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện dự án.

Chỉ đạo cơ quan Thuế trực thuộc phối hợp cung cấp tài liệu có liên quan, xử lý các vướng mắc trong quá trình thực hiện dự án.

## **5. Các Sở, Ban, ngành liên quan**

Cung cấp thông tin theo quy định tại điểm a và b khoản 2 Điều 4 và Điều 5, 6 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP) khi có văn bản yêu cầu của tổ chức thực hiện định giá đất.

Phối hợp, cử công chức, viên chức chuyên môn liên quan tham gia, hỗ trợ Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện dự án.

### **III. UBND các xã, phường**

Chỉ đạo các Phòng chuyên môn cung cấp thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ có liên quan đến dự án trên địa bàn; trong quá trình điều tra thu thập thông tin, khảo sát thực địa trên địa bàn phục vụ dự án. Cụ thể:

- Phòng Kinh tế cử công chức chuyên môn liên quan phối hợp cung cấp thông tin, tài liệu, số liệu có liên quan đến dự án trên địa cấp xã phối hợp cung cấp các thông tin về tình hình sản xuất nông nghiệp qua các năm; các thông tin về hệ thống tưới, tiêu và các thông tin khác ảnh hưởng đến sản xuất nông nghiệp trên địa bàn.

- Báo cáo biến động giá đất: Theo dõi, ghi nhận và báo cáo giá đất phổ biến trên thị trường tại địa phương, đặc biệt khi có sự chênh lệch lớn so với bảng giá đất hiện hành, để đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất.

- Cung cấp thông tin đặc điểm khu vực: Đánh giá các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và tình hình kinh tế - xã hội cụ thể tại các khu vực, vị trí đất trên địa bàn để làm cơ sở xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất.

- Tham gia rà soát, kiểm tra: Phối hợp với các cơ quan quản lý đất đai cấp trên trong việc khảo sát, rà soát lại các vị trí đất, loại đất để xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất.

### **IV. Đơn vị tư vấn xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất**

Tham gia, phối hợp cán bộ, công chức, viên chức chuyên môn của Ủy ban nhân dân cấp xã, phường thực hiện điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại các điểm điều tra, các thửa đất điều tra và các giao dịch về giá đất trên thị trường.

Thực hiện điều tra khảo sát, thu thập thông tin về điểm điều tra và giá đất thị trường tại điểm điều tra; tổng hợp kết quả điều tra giá đất thị trường tại cấp xã, phường.

Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2027 trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn và báo cáo thuyết minh về dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất.

Xác nhận phiếu điều tra chi tiết thửa đất và các tài liệu điều tra thực địa thuộc địa bàn.

Căn cứ tình hình thực tế, phối hợp với chủ đầu tư điều chỉnh nội dung dự án phù hợp ngay sau khi có sự điều chỉnh quy định pháp luật có liên quan.

## **PHẦN THỨ NĂM**

### **KẾT LUẬN**

Việc tổ chức điều tra, khảo sát và xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn được thực hiện trên cơ sở tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật về đất đai và các văn bản pháp luật có liên quan; bảo đảm đúng nguyên tắc, phương pháp định giá đất, phản ánh kịp thời mức biến động của giá đất thị trường theo từng loại đất, khu vực và vị trí.

Trên cơ sở kết quả xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh tổ chức tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa và hoàn thiện dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất theo ý kiến của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất; trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định. Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất, công bố công khai theo quy định và chỉ đạo cập nhật vào Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, làm căn cứ áp dụng thống nhất trong việc xác định giá đất theo quy định của pháp luật.

Trường hợp tại thời điểm Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định sửa đổi hệ số điều chỉnh giá đất mà hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường vượt quá mức tối đa hoặc thấp hơn mức tối thiểu, Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất và đồng thời trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét việc sửa đổi bảng giá đất theo quy định. Sau khi Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định sửa đổi bảng giá đất, Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức rà soát, điều chỉnh, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất để bảo đảm phù hợp với bảng giá đất đã được sửa đổi.

Việc ban hành và áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất là cơ sở quan trọng nhằm nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai, bảo đảm việc xác định giá đất phù hợp với thực tiễn thị trường, minh bạch, thống nhất và đáp ứng yêu cầu quản lý giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn trong giai đoạn tiếp theo.

**PHẦN PHỤ LỤC**  
**PHỤ LỤC 01 - BIỂU TỔNG HỢP DỰ TOÁN KINH PHÍ XÂY DỰNG HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT**  
**NĂM 2027 TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH LẠNG SƠN**

*Đơn vị tính: Đồng*

STT	Nội dung công việc	Dự toán kinh phí đã thẩm định								
		Chi phí trực tiếp					Chi phí quản lý chung	Chi phí trước thuế	Thuế GTGT (8%)	Tổng chi phí thực hiện dự án (đã bao gồm thuế VAT)
		Nhân công	Dụng cụ	Thiết bị	Vật liệu	Tổng CPTT				
<b>I</b>	<b>Chi phí thực hiện xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2027</b>	<b>1,668,739,560</b>	<b>10,389,674</b>	<b>9,028,192</b>	<b>14,935,000</b>	<b>1,703,092,426</b>	<b>216,955,472</b>	<b>1,920,047,898</b>	<b>153,603,832</b>	<b>2,073,652,000</b>
1	Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin	1,437,658,560				1,472,011,426	189,225,752	1,661,237,178	132,898,974	1,794,136,152
1.1	Ngoại nghiệp	1,042,142,400	10,389,674			1,052,532,074	126,303,849	1,178,835,923	94,306,874	1,273,142,797
1.2	Nội nghiệp	395,516,160		9,028,192	14,935,000	419,479,352	62,921,903	482,401,255	38,592,100	520,993,355
2	Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, thu thập thông tin tại cấp xã, cấp tỉnh; lập bảng tỷ lệ xác định giá đất thị trường làm cơ sở xác định hệ số điều chỉnh của từng khu vực, vị trí tại cấp xã, cấp tỉnh	138,648,600				138,648,600	16,637,832	155,286,432	12,422,915	167,709,347
3	Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất các loại đất tương ứng với khu vực, vị trí đã quy định trong bảng giá đất (hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường, hệ số điều chỉnh theo quy hoạch và hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất)	61,621,600				61,621,600	7,394,592	69,016,192	5,521,295	74,537,487

[illegible]



**PHỤ LỤC 02 - ĐƠN GIÁ NGÀY CÔNG LAO ĐỘNG (ĐÃ THẨM ĐỊNH)**

*ĐVT: Đồng.*

STT	Chức danh	Hệ số lương	Lương cấp bậc	Phụ cấp khu vực	Phụ cấp trách nhiệm	BHXX, BHYT, KPCĐ 23,5%	Tổng cộng	Lương ngày
	(1)	(2)	(3)=(2)*LCS	(4)=0,2*LCS	(5)=0,2*LCS	(6)=(3+4+5)*23,5%	(7)=(3+4+5+6)	(8)=(7)/26
<b>1</b>	<b>Nội nghiệp</b>							
1.1	Kĩ sư bậc 2	2.67	6,247,800	468,000		1,578,213	8,294,013	319,001
1.2	Kĩ sư bậc 3	3.00	7,020,000	468,000		1,759,680	9,247,680	355,680
1.3	Kĩ sư bậc 4	3.33	7,792,200	468,000	468,000	2,051,127	10,779,327	414,590
1.4	KTV4	2.46	5,756,400	468,000		1,462,734	7,687,134	295,659
<b>2</b>	<b>Ngoại nghiệp</b>							
2.1	Kĩ sư bậc 2	2.67	6,247,800	468,000		1,578,213	8,294,013	319,001
2.2	Kĩ sư bậc 3	3.00	7,020,000	468,000		1,759,680	9,247,680	355,680
2.3	Kĩ sư bậc 4	3.33	7,792,200	468,000	468,000	2,051,127	10,779,327	414,590
2.4	KTV4	2.46	5,756,400	468,000		1,462,734	7,687,134	295,659

**PHỤ LỤC 03 - CHI PHÍ NHÂN CÔNG XÂY DỰNG HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT NĂM 2027 TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH LẠNG SƠN**

*Đơn vị tính: Đồng*

STT	Nội dung công việc	Dự toán đã thẩm định						
		Công nhóm theo khối lượng thi công thực tế		Đơn giá công nhóm		Thành tiền (đồng)		
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Tổng cộng
<b>1</b>	<b>Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin</b>					<b>395,516,160</b>	<b>1,042,142,400</b>	<b>1,437,658,560</b>
1.1	Điều tra, khảo sát thu thập thông tin đầu vào theo quy định tại điểm a và b khoản 2 Điều 4 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP); Thu thập thông tin giá đất do cấp có thẩm quyền quyết định khi giao đất, cho thuê đất; Thông tin quy hoạch xây dựng chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng của các dự án đầu tư xây dựng; giá đất mà cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giao đất, cho thuê đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của các dự án; thông tin về các khoản thu nhập, chi phí để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập, thặng dư đối với trường hợp không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất		1,600		651,339		1,042,142,400	1,042,142,400
1.2	Xác định loại đất, khu vực, vị trí của từng xã, phường đối với khu vực xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất; phân tích, đánh giá kết quả thực hiện hệ số điều chỉnh giá đất hiện hành đối với việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất theo khu vực, vị trí	556		711,360		395,516,160		395,516,160

2	<b>Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, thu thập thông tin tại cấp xã, cấp tỉnh; lập bảng tỷ lệ xác định giá đất thị trường làm cơ sở xác định hệ số điều chỉnh của từng khu vực, vị trí tại cấp xã, cấp tỉnh</b>	180		770,270		138,648,600		138,648,600
3	<b>Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất các loại đất tương ứng với khu vực, vị trí đã quy định trong bảng giá đất (hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường, hệ số điều chỉnh theo quy hoạch và hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất)</b>					61,621,600		61,621,600
3.1	Hệ số điều chỉnh giá đất nhóm đất nông nghiệp	20		770,270		15,405,400		15,405,400
3.2	Hệ số điều chỉnh giá đất nhóm đất phi nông nghiệp	60		770,270		46,216,200		46,216,200
4	<b>Xây dựng dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất</b>	20		770,270		15,405,400		15,405,400
5	<b>Hoàn thiện dự thảo Hệ số điều chỉnh giá đất, Dự thảo Báo cáo thuyết minh hệ số điều chỉnh giá đất</b>	10		770,270		7,702,700		7,702,700
6	<b>In, sao, lưu trữ, phát hành Hệ số điều chỉnh giá đất</b>	5		295,659		1,478,295		1,478,295
	<b>Tổng cộng</b>					620,372,755	1,042,142,400	1,662,515,155

**PHỤ LỤC 04 - CHI PHÍ DỤNG CỤ ĐIỀU TRA, XÂY DỰNG HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT  
NĂM 2027 TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH LẠNG SƠN**

STT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Dự toán đã thẩm định				
			Thời hạn (tháng)	Khối lượng thi công thực tế	Nguyên giá dụng cụ (đồng)	Đơn giá/ca	Thành tiền (đồng)
1	Bàn làm việc	Cái	96	1,042.40	1,350,000	541	563,938
2	Ghế văn phòng	Cái	96	1,042.40	600,000	240	250,176
3	Tủ để tài liệu	Cái	96	260.60	3,300,000	1322	344,513
4	Kéo cắt giấy	Cái	9	26.06	20,000	85	2,215
5	Bàn dập ghim	Cái	24	65.15	65,000	104	6,776
6	Quần áo bảo hộ lao động	Bộ	18	2,000.00	190,000	406	812,000
7	Giày bảo hộ	Đôi	6	2,000.00	70,000	449	898,000
8	Tất	Đôi	6	2,000.00	10,000	64	128,000
9	Cặp đựng tài liệu	Cái	24	2,000.00	15,000	24	48,000
10	Mũ cứng	Cái	12	2,000.00	40,000	128	256,000
11	USB	Cái	12	1,042.40	300,000	962	1,002,789
12	Lưu điện	Cái	60	416.96	2,600,000	1667	695,072
13	Quần áo mưa	Bộ	6	600.00	200,000	1282	769,200
14	Bình đựng nước uống	Cái	6	2,000.00	100,000	641	1,282,000
15	Ba lô	Cái	24	2,000.00	295,000	473	946,000
16	Thước nhựa 40 cm	Cái	24	521.20	30,000	48	25,018
17	Gọt bút chì	Cái	9	152.12	5,000	21	3,195
18	Đèn neon 0,04 kW	Bộ	30	1,042.40	189,000	242	252,261
19	Máy tính Casio	Cái	36	651.50	215,000	230	149,845
20	Quạt trần 0,1 kW	Cái	36	260.60	1,150,000	1229	320,277



**PHỤ LỤC 06 - BẢNG TỔNG HỢP ĐIỂM ĐIỀU TRA, PHIẾU ĐIỀU TRA XÂY DỰNG HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT  
NĂM 2027 TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH LẠNG SƠN**

STT	Đơn vị hành chính	KVCL	Đất LUA	Đất HNK	Đất CLN	Đất NTS	Đất RSX	Đoạn tuyến đường có tên trong BGĐ	Điểm điều tra	Phiếu điều tra
1	Xã Thất Khê	3	1	1	1	1	1	65	73	219
2	Xã Đoàn Kết	1	1	1	1	1	1	4	10	30
3	Xã Tân Tiến	1	1	1	1	1	1	10	16	48
4	Xã Tràng Định	1	1	1	1	1	1	15	21	63
5	Xã Quốc Khánh	2	1	1	1	1	1	11	18	54
6	Xã Kháng Chiến	3	1	1	1	1	1	13	21	63
7	Xã Quốc Việt	2	1	1	1	1	1	6	13	39
8	Xã Bình Gia	2	1	1	1	1	1	49	56	168
9	Xã Tân Văn	3	1	1	1	1	1	10	18	54
10	Xã Hồng Phong	2	1	1	1	1	1	10	17	51
11	Xã Hoa Thám	2	1	1	1	1	1	5	12	36
12	Xã Quý Hòa	2	1	1	1	1	1	3	10	30
13	Xã Thiện Hòa	1	1	1	1	1	1	7	13	39
14	Xã Thiện Thuật	3	1	1	1	1	1	8	16	48
15	Xã Thiện Long	2	1	1	1	1	1	5	12	36
16	Xã Bắc Sơn	3	1	1	1	1	1	45	53	159
17	Xã Hưng Vũ	3	1	1	1	1	1	5	13	39
18	Xã Vũ Lăng	3	1	1	1	1	1	4	12	36
19	Xã Nhất Hòa	3	1	1	1	1	1	8	16	48

20	Xã Vũ Lễ	3	1	1	1	1	1	7	15	45
21	Xã Tân Tri	2	1	1	1	1	1	3	10	30
22	Xã Văn Quan	3	1	1	1	1	1	26	34	102
23	Xã Diêm He	2	1	1	1	1	1	14	21	63
24	Xã Yên Phúc	1	1	1	1	1	1	15	21	63
25	Xã Tri Lễ	1	1	1	1	1	1	4	10	30
26	Xã Tân Đoàn	1	1	1	1	1	1	15	21	63
27	Xã Khánh Khê	1	1	1	1	1	1	8	14	42
28	Xã Na Sầm	3	1	1	1	1	1	56	64	192
29	Xã Hoàng Văn Thụ	3	1	1	1	1	1	42	50	150
30	Xã Thụy Hùng	2	1	1	1	1	1	8	15	45
31	Xã Văn Lãng	2	1	1	1	1	1	11	18	54
32	Xã Hội Hoan	1	1	1	1	1	1	6	12	36
33	Xã Lộc Bình	3	1	1	1	1	1	76	84	252
34	Xã Mẫu Sơn	3	1	1	1	1	1	14	22	66
35	Xã Na Dương	2	1	1	1	1	1	28	35	105
36	Xã Lợi Bắc	1	1	1	1	1	1	7	13	39
37	Xã Thống Nhất	2	1	1	1	1	1	14	21	63
38	Xã Xuân Dương	1	1	1	1	1	1	9	15	45
39	Xã Khuất Xá	1	1	1	1	1	1	14	20	60
40	Xã Đình Lập	3	2	2	2	2	2	41	54	162
41	Xã Thái Bình	2	1	1	1	1	2	21	29	87
42	Xã Châu Sơn	1	1	1	1	1	1	11	17	51
43	Xã Kiên Mộc	1	1	1	1	1	1	18	24	72
44	Xã Hữu Lũng	3	2	2	2	2	1	62	74	222
45	Xã Tuấn Sơn	3	2	2	2	2	1	17	29	87
46	Xã Tân Thành	3	1	1	1	1	1	13	21	63





70	Khu Công nghiệp Đồng Bành (Dọc trục đường giao thông khu công nghiệp đồng bành)							1	1	3
71	Cụm Công nghiệp Đình Lập							1	1	3
72	Cụm Công nghiệp Na Dương 1							1	1	3
73	Cụm Công nghiệp Na Dương 2							1	1	3
74	Cụm Công nghiệp Na Dương 3							1	1	3
75	Cụm Công nghiệp Bắc Sơn 2							1	1	3
<b>TỔNG CỘNG</b>									2,083	6,249

Ghi chú: - KVCL: Khu vực còn lại  
 - BGĐ: Bảng giá đất