

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

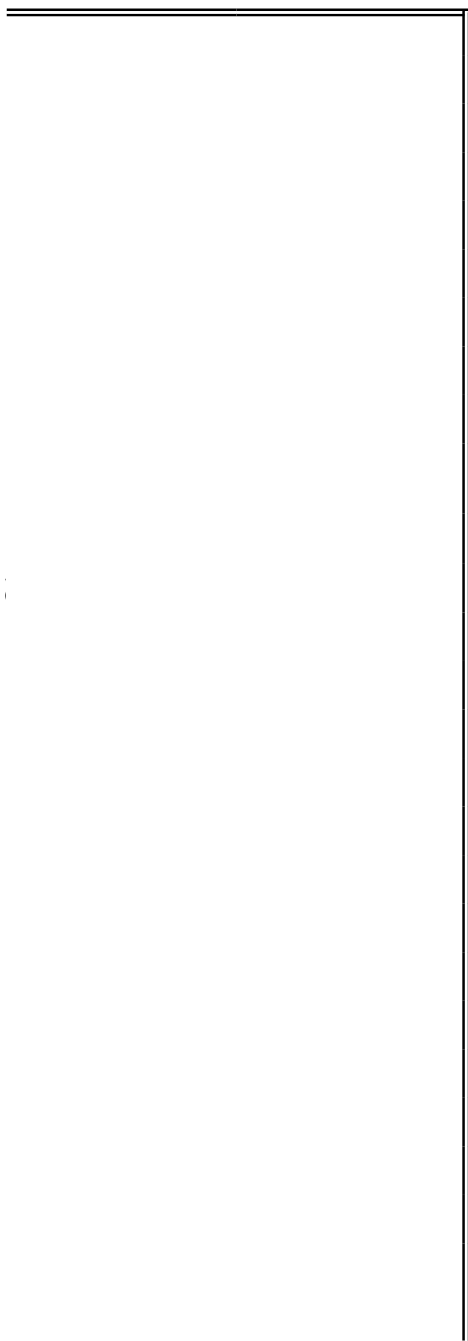


ĐỰ TOÁN CHI PHÍ

ĐỒ ÁN: QUY HOẠCH CHUNG XÃ TUẤN SƠN, TỈNH LẠNG SƠN ĐẾN NĂM 2045

ĐỊA ĐIỂM: XÃ TUẤN SƠN, TỈNH LẠNG SƠN

LẠNG SƠN, NĂM 2026





CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----***-----

THUYẾT MINH DỰ TOÁN

I. Cơ sở lập dự toán:

- Luật Quy hoạch đô thị và Nông thôn số 47/2024/QH15, ngày 26/11/2024; Luật số 144/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị 11/12/2025;
- Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15, ngày 23/06/2023;
- Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế Giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 26/11/2024;
- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2022/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và Nông thôn;
- Nghị định số 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;
- Nghị định số 104/2026/NĐ-CP ngày 31/03/2026 của Chính phủ quy định việc lập dự toán, quản lý, sử dụng và quyết toán chi thường xuyên để thực hiện Điều 40 Luật Ngân sách Nhà nước;
- Nghị định số 161/2026/NĐ-CP ngày 15/05/2026 của Chính phủ quy định mức lương cơ sở và chế độ tiền thưởng đối với cán bộ, công chức, viên chức và người lao động;
- Thông tư số 10/2021/TT-BXD ngày 25/08/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số điều và biện pháp thi hành nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ;
- Thông tư số 35/2023/TT-BTC ngày 31/05/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các đồ án quy hoạch;
- Thông tư số 47/2024/TT-BTC ngày 10/07/2024 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, miễn, quản lý và sử dụng phí khai thác, sử dụng thửa đất;
- Thông tư số 12/2025/TT-BTC ngày 19/03/2025 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 40/2017/TT-BTC ngày 28/04/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ công tác phí, chế độ chi hội nghị;
- Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 70/2025/TT-BNNMT ngày 28/11/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật đo đạc và bản đồ;
- Thông tư số 36/2026/TT-BTC ngày 31/03/2026 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc quản lý, sử dụng chi phí và định mức cho hoạt động quy hoạch;
- Thông tư số 36/2026/TT-BXD ngày 26/06/2026 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung, phương pháp xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Thông tư số 38/2026/TT-BXD ngày 26/06/2026 của Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng;

II. Giá trị tổng dự toán: 1.344.367.000 đồng

(Bằng chữ: Một tỷ, ba trăm bốn mươi bốn triệu, ba trăm sáu mươi bảy nghìn đồng./.)

ò thị và Nông thôn, ngày

y 17/06/2025 của Quốc hội;

/2026/NĐ-CP ngày
u của luật Quy hoạch đô thị

n các nhiệm vụ quy định tại

và lực lượng vũ trang;

01/2021 và Nghị định số

oạch;

nông tin dữ liệu đo đạc và

Bộ trưởng Bộ Tài chính quy

ò thị và nông thôn;

ng;

TỔNG HỢP DỰ TOÁN CHI PHÍ
ĐỒ ÁN: QUY HOẠCH CHUNG XÃ TUẦN SƠN, TỈNH LẠNG SƠN ĐẾN NĂM 2045

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	KÝ HIỆU	CÁCH TÍNH	THÀNH TIỀN (VNĐ)	GHI CHÚ
1	Chi phí mua và cập nhập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000	G1	Dự toán chi tiết	555.363.815	Dự toán chi tiết
2	Chi phí lập đồ án quy hoạch chung xây dựng xã (<i>Quy mô dân số đến năm 2045 dự kiến 33.000 người</i>)	G2	(2.1)+(2.2)	526.974.000	Thông tư 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025
2.1	- Chi phí lập đồ án quy hoạch chung xây dựng xã		$395.200.000 \text{ đồng} \times 1,08$	426.816.000	Bảng 2
2.2	- Chi phí lập quy hoạch sản xuất và quy hoạch sử dụng đất của xã nông thôn		Dự toán chi tiết	100.158.000	
3	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	G3	QĐ số 1006/QĐ-UBND ngày 01/12/2025	48.072.000	
4	Chi phí tổ chức lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước có liên quan về nhiệm vụ quy hoạch	G5	QĐ số 1006/QĐ-UBND ngày 01/12/2025	1.699.600	
5	Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch xây dựng ($Tỷ\ lệ \times Giá\ trị\ lập\ đồ\ án\ quy\ hoạch\ trước\ thuế$)	G6	$9,80\% \times 487.938.889 \text{ đồng}$	47.840.113	Thông tư 35/2023/TT-BTC ngày 31/05/2023
6	Chi phí quản lý việc lập đồ án quy hoạch xây dựng ($Tỷ\ lệ \times Giá\ trị\ lập\ đồ\ án\ quy\ hoạch\ trước\ thuế$)	G7	$8,87\% \times 487.938.889 \text{ đồng}$	43.291.727	Bảng 8 - Thông tư 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025
7	Chi phí tổ chức lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, chuyên gia và cộng đồng cư dân có liên quan	G8	Dự toán chi tiết	10.266.000	Xem dự toán chi tiết
8	Chi phí công bố quy hoạch	G9	Dự toán chi tiết	14.364.000	Xem dự toán chi tiết
9	Chi phí lập hồ sơ quy hoạch theo hệ thống thông tin địa lý (GIS)	G10	$10,0\% \times 526.974.000 \text{ đồng}$	52.697.400	Thông tư 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025
10	Chi phí khác	G12	(10.1)+(10.2)+(10.3)	43.798.212	
10.1	- Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát	G_{nvks}	$3,0\% \times 555.363.815 \text{ đồng}$	16.660.914	Thông tư 36/2026/TT-BXD ngày 26/06/2026
10.2	- Chi phí giám sát công tác khảo sát	G_{gsk}	$4,072\% \times 555.363.815 \text{ đồng}$	22.614.415	Bảng 2.26 - Thông tư 38/2026/TT-BXD ngày 26/06/2026
10.3	- Chi phí kiểm tra, thẩm định, nghiệm thu chất lượng sản phẩm đo đạc và bản đồ		$20,0\% \times 555.363.815 \text{ đồng}$	4.522.883	Thông tư 10/2021/TT-BXD ngày 25/08/2021 (vận dụng)
	TỔNG CỘNG SAU THUẾ	G	G1+G2+...+G10	1.344.366.868	

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	KÝ HIỆU	CÁCH TÍNH	THÀNH TIỀN (VNĐ)	GHI CHÚ
	LÀM TRÒN			1.344.367.000	

(Bằng chữ: Một tỷ, ba trăm bốn mươi bốn triệu, ba trăm sáu mươi bảy nghìn đồng./.)

Ghi chú: - Thuế giá trị gia tăng, hệ số: 1,08

BẢNG 1 - CHI PHÍ KHẢO SÁT ĐỊA HÌNH
ĐỒ ÁN: QUY HOẠCH CHUNG XÃ TUẤN SƠN, TỈNH LẠNG SƠN ĐẾN NĂM 2045
HẠNG MỤC: KHẢO SÁT, LẬP BẢN ĐỒ ĐỊA HÌNH TỶ LỆ 1:10.000

STT	Nội dung công việc	Đơn vị	Khó khăn	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền	Căn cứ áp dụng
1	Mua tư liệu bản đồ khu vực	Mảnh chính quy		7,00	850.000	5.950.000	Trang 3 - Phụ lục kèm theo Thông tư số 47/TT-BTC ngày 10/7/2024
2	Dữ liệu vệ tinh quang học Pleiades của hãng Airbus: - Dữ liệu: ảnh gốc: Độ phân giải: 0,5m - Mức xử lý: 1A; - Thời gian chụp: Quý II/2025 đến nay	Km ²		111,31	1.200.000	133.572.000	Theo báo giá của đơn vị cung ứng
3	Thành lập BDA vệ tinh	Mảnh quy đổi	2	2,47	5.706.754	14.095.682	Mục 1.6.3 Thành lập Bình đồ ảnh Tỷ lệ 1:10.000 (KK2) - Thông tư số 70/2025/TT-BNNMT ngày 28/11/2025
4	Rà soát, phân loại và biên tập nội dung dữ liệu	Mảnh quy đổi	2	2,47	9.229.943	22.797.960	Mục 2.3 Rà soát, phân loại và biên tập nội dung dữ liệu Tỷ lệ 1:10.000 (KK2) - Thông tư số 70/2025/TT-BNNMT ngày 28/11/2025
5	Đo vẽ bù chi tiết địa hình (Khoảng cao đều 10m)	Km ²	3	5,57	26.325.047	146.630.514	Mục 1.9.1.2 Đo bù bằng kỹ thuật GNSS động (KK3) - Thông tư số 70/2025/TT-BNNMT ngày 28/11/2025 (phạm vi thực hiện có biến động địa hình, do vậy khối lượng đo bù chi tiết địa hình được tạm tính bằng 5%)
6	Điều tra đối tượng địa lý và thu nhận dữ liệu thuộc tính ở thực địa	Mảnh quy đổi	2	2,47	61.498.661	151.901.693	Mục 1.9.2.3 Điều tra đối tượng địa lý và thu nhận dữ liệu thuộc tính ở thực địa tỷ lệ 1:10.000 (KK2) - Thông tư số 70/2025/TT-BNNMT ngày 28/11/2025
7	Thành lập bản đồ gốc hiện chỉnh dạng số tỷ lệ 1:10.000	Mảnh quy đổi	2	2,47	15.167.257	37.463.126	Thành lập bản đồ địa hình 1:10.000 từ CSDL cùng tỷ lệ - Thông tư số 70/2025/TT-BNNMT ngày 28/11/2025

STT	Nội dung công việc	Đơn vị	Khó khăn	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền	Căn cứ áp dụng
8	Xuất bản đồ theo các định dạng sản phẩm quy định	Mảnh quy đổi	2	2,47	734.729	1.814.780	<i>Xuất bản đồ theo các định dạng sản phẩm theo quy định - Thông tư số 70/2025/TT-BNNMT ngày 28/11/2025</i>
	Tổng cộng trước thuế					514.225.755	
	Thuế VAT (8%)					41.138.060	
	Tổng cộng sau thuế					555.363.815	

THUYẾT MINH CÔNG VIỆC VÀ KHỐI LƯỢNG DỰ TOÁN

HẠNG MỤC: LẬP QUY HOẠCH SẢN XUẤT VÀ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA XÃ NÔNG THÔN

I. Khối lượng, công việc chuyên gia tính toán trong dự toán:

1. Chủ nhiệm đồ án quy hoạch: 01 người

- Nội dung công việc thực hiện:

- + Khảo sát hiện trạng và sưu tầm tài liệu;
- + Làm việc với các sở ban ngành liên quan đến khu vực lập quy hoạch, Thu thập các tài liệu, đánh giá các dự án, đồ án quy hoạch có liên quan tới khu vực nghiên cứu;
- + Biên tập hồ sơ, viết thuyết minh báo cáo: Xây dựng kế hoạch triển khai;
- + Rà soát kiểm tra các tài liệu nhằm bảo đảm đúng tiêu chuẩn và chất lượng quy định của từng bộ môn;
- + Xây dựng ý tưởng lồng ghép, khớp nối quy hoạch;
- + Kiểm tra, chỉnh sửa thuyết minh, báo cáo và bản vẽ của từng bộ môn;
- + Tổng hợp thuyết minh, bản vẽ, dự thảo các văn bản liên quan để phục vụ báo cáo và hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt.

- Tiến độ thực hiện: 04 ngày

2. Chủ trì thiết kế kiến trúc: 01 người

- Nội dung công việc thực hiện:

- + Khảo sát hiện trạng và sưu tầm tài liệu: Khảo sát hiện trạng;
- + Làm việc với các sở ban ngành liên quan đến khu vực lập quy hoạch, Thu thập các tài liệu, đánh giá các dự án, đồ án quy hoạch có liên quan tới khu vực nghiên cứu;
- + Biên tập hồ sơ, ghép nối quy hoạch, viết thuyết minh báo cáo: Xây dựng kế hoạch triển khai;
- + Rà soát kiểm tra các tài liệu nhằm bảo đảm đúng tiêu chuẩn và chất lượng quy định của từng bộ môn, lập bản vẽ;
- + Xây dựng ý tưởng lồng ghép, khớp nối quy hoạch, hoàn thiện bản vẽ;
- + Viết thuyết minh, báo cáo phần quy hoạch.

- Tiến độ thực hiện: 04 ngày

3. Chuyên gia thiết kế kiến trúc: 01 người

- Nội dung công việc thực hiện:

- + Khảo sát hiện trạng và sưu tầm tài liệu:
- + Làm việc với các sở ban ngành liên quan đến khu vực lập quy hoạch, Thu thập các tài liệu, đánh giá các dự án, đồ án quy hoạch có liên quan tới khu vực nghiên cứu;
- + Biên tập hồ sơ, ghép nối quy hoạch, viết thuyết minh báo cáo: Xây dựng kế hoạch triển khai;
- + Lập bản vẽ và viết thuyết minh phần quy hoạch theo các tài liệu và ý tưởng được Chủ trì bộ môn thông qua;
- + Chỉnh sửa và hoàn thiện bản vẽ, thuyết minh phần quy hoạch sản xuất và quy hoạch sử dụng đất.

- Tiến độ thực hiện: 03 ngày

4. Chủ trì thiết kế bộ môn giao thông, san nền: 01 người

- Nội dung công việc thực hiện:

- + Khảo sát hiện trạng và sưu tầm tài liệu: Khảo sát hiện trạng;

- + Làm việc với các sở ban ngành liên quan đến khu vực lập quy hoạch, Thu thập các tài liệu, đánh giá các dự án, đồ án quy hoạch có liên quan tới khu vực nghiên cứu;
- + Biên tập hồ sơ, ghép nối quy hoạch, viết thuyết minh báo cáo: Xây dựng kế hoạch triển khai;
- + Rà soát kiểm tra các tài liệu nhằm bảo đảm đúng tiêu chuẩn và chất lượng quy định của từng bộ môn. Xây dựng ý tưởng, khớp nối với các bộ môn khác;
- + Kiểm tra, chỉnh sửa bản vẽ, thuyết minh phần quy hoạch sản xuất và quy hoạch sử dụng đất;
- + Tổng hợp thuyết minh, bản vẽ phần giao thông san nền trình Chủ nhiệm đồ án để ghép hồ sơ.
- Tiến độ thực hiện: 02 ngày

5. Chuyên gia thiết kế bộ môn giao thông, san nền: 01 người

- Nội dung công việc thực hiện:
- + Khảo sát hiện trạng và sưu tầm tài liệu:
- + Làm việc với các sở ban ngành liên quan đến khu vực lập quy hoạch, Thu thập các tài liệu, đánh giá các dự án, đồ án quy hoạch có liên quan tới khu vực nghiên cứu;
- + Biên tập hồ sơ, ghép nối quy hoạch, viết thuyết minh báo cáo: Xây dựng kế hoạch triển khai;
- + Lập bản vẽ và viết thuyết minh phần giao thông san nền theo các tài liệu và ý tưởng được Chủ trì bộ môn thông qua;
- + Chỉnh sửa và hoàn thiện bản vẽ, thuyết minh phần quy hoạch sản xuất và quy hoạch sử dụng đất.
- Tiến độ thực hiện: 02 ngày

BẢNG 2 - TỔNG HỢP DỰ TOÁN CHI PHÍ TƯ VẤN
HẠNG MỤC: LẬP QUY HOẠCH SẢN XUẤT VÀ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA XÃ NÔNG THÔN

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	DIỄN GIẢI	GIÁ TRỊ TÍNH THEO (VND)	GHI CHÚ
1	Chi phí chuyên gia	Xem bảng chi tiết B2	54.276.923	Ccg
2	Chi phí quản lý	55% x Ccg	29.852.308	Cql
3	Chi phí khác	Xem bảng chi tiết B3	3.360.254	Ck
4	Thu nhập chịu thuế tính trước	6% x (Ccg+Cql+Ck)	5.249.369	TN
5	Thuế VAT	8% x (Ccg+Cql+Ck+TN)	7.419.108	VAT
6	Tổng cộng	Ccg+Cql+Ck+TN+VAT	100.157.962	
	LÀM TRÒN		100.158.000	

Bảng 2.1. CHI TIẾT THÙ LAO CHO CHUYÊN GIA
HẠNG MỤC: CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH SẢN XUẤT VÀ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA XÃ NÔNG THÔN

Đơn vị tính: VND

TT	Chuyên gia thực hiện	Vị trí dự kiến	Lương chuyên gia Theo Thông tư 004/2025/TT-BNV ngày 07/5/2025			Số ngày làm việc	Thù lao cho chuyên gia (5) x (6)
			Năm kinh nghiệm	Lương/ tháng	Lương/ngày		
	(1)	(2)	(3)			(4)	(5) = (3) x (4)
			(3.1)	(3.2)	(3.3)=(3,2)/26		
1	Chuyên gia 1	Chủ nhiệm đồ án quy hoạch	>5 năm	15.000.000	4.153.846	4,0	16.615.385
2	Chuyên gia 2	Chủ trì thiết kế kiến trúc	<=5 năm	13.000.000	3.600.000	4,0	14.400.000
3	Chuyên gia 3	Chuyên gia thiết kế kiến trúc	<=5 năm	12.000.000	3.323.077	3,0	9.969.231
4	Chuyên gia 4	Chủ trì thiết kế bộ môn giao thông, san nền	<=5 năm	12.000.000	3.323.077	2,0	6.646.154
5	Chuyên gia 5	Chuyên gia thiết kế bộ môn giao thông, san nền	<=5 năm	12.000.000	3.323.077	2,0	6.646.154
		Cộng				15,0	54.276.923

Bảng 2.2. CHI PHÍ KHÁC CHO CHUYÊN GIA
HẠNG MỤC: CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH SẢN XUẤT VÀ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA XÃ NÔNG THÔN

STT	Diễn giải	ĐVT	Khối lượng	Đơn giá (VNĐ)	Thành tiền (VNĐ)
1	Khấu hao thiết bị văn phòng				
	Máy tính (1 tháng x 5 máy x 9.832.848đ/máy/5 năm/12 tháng)	máy	5,0	163.881	819.404
	Máy in (1 tháng x 1 máy x 5.391.000đ/máy/5 năm/12 tháng)	máy	1,0	89.850	89.850
2	Chi phí in ấn, pho to văn phòng phẩm				
2.1	Chi phí văn phòng phẩm	tháng	1,0	500.000	500.000
2.2	Chi phí in ấn, pho to				
	<i>In trình hợp (3 bộ)</i>				
	- In màu (1 bộ) - A0	trang	2,0	60.000	120.000
	- In đen trắng (1 bộ)				
	A0	trang	2,0	14.000	28.000
	A4	trang	20,0	600	12.000
	<i>Pho to trình hợp (3 bộ):</i>				
	A0	trang	6,0	8.000	48.000
	A4	trang	60,0	300	18.000
	<i>Đóng quyển nộp bài (3 bộ):</i>				
	A0	bộ	3,0	40.000	120.000
	A4	bộ	3,0	25.000	75.000
	<i>In nộp bài</i>				
	- In màu (1 bộ) - A0	trang	2,0	60.000	120.000
	- In đen trắng (1 bộ)				
	A0	trang	2,0	14.000	28.000
	A4	trang	20,0	600	12.000
	<i>Pho to nộp bài (10 bộ):</i>				
	A0	trang	20,0	8.000	160.000
	A4	trang	200,0	300	60.000
	<i>Đóng quyển nộp bài (10 bộ):</i>				
	A0	bộ	10,0	40.000	400.000
	A4	bộ	10,0	25.000	250.000
3	Chi phí khác				
	- Chi phí mua USB 32Gb (Sandisk SDCZ71 Cruzer Force hoặc tương đương)	cái	1,0	500.000	500.000
	Cộng				3.360.254

CHI PHÍ TỔ CHỨC LẤY Ý KIẾN CỦA CƠ QUAN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC, TỔ CHỨC, CHUYÊN GIA VÀ CỘNG ĐỒNG CƯ DÂN CÓ LIÊN QUAN

TT	Khoản mục chi phí	Diễn giải			Giá trị (đồng)	Ghi chú
		Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá		
1	Chi phí in ấn hồ sơ phục vụ lấy ý kiến (1 buổi)					
a	<i>Thuyết minh</i>					
	- In đen trắng (200 trang)	A4	200	600	120.000	
	- Photo đen trắng (5 bộ x 200 trang)	A4	1.000	300	300.000	
	- Đóng quyển A4 (5 bộ)	A4	5	20.000	100.000	
b	<i>Bản vẽ đen trắng</i>					
	- In bản vẽ A3 (30 trang)	A3	30	1.200	36.000	
	- Photo đen trắng (5 bộ x 20 trang)	A3	100	600	60.000	
	- Đóng quyển A3 (5 bộ)	A3	5	30.000	150.000	
2	Chi phí in hồ sơ A0 nét màu phục vụ công tác chằng treo bản vẽ trong 30 ngày	A0	20	100.000	2.000.000	
3	In phát tờ rơi (In màu)	A4	150	50.000	7.500.000	
	Tổng cộng				10.266.000	

BẢNG 4: CHI PHÍ CÔNG BỐ QUY HOẠCH

TT	Nội dung công việc	Giải trình	Giá trị (đồng)	Ghi chú
1	Đại biểu: Đại diện UBND TP, các Sở, ban, ngành, huyện, thị trấn dự kiến 60 đại biểu	60 người x 100.000đ/ng	6.000.000	Vận dụng Thông tư số 03/2023/TT-BTC
2	Đăng tin bài về việc công bố QH dự kiến 20 người	20 người x 100.000đ/ng	2.000.000	01 đài truyền hình và 08 cơ quan báo chí (báo viết + báo mạng)
3	Giải khát giữa giờ	60 người x 100.000đ/ng	3.000.000	Thông tư 12/2025/TT-BTC ngày 19/3/2025
5	Chi phí in ấn hồ sơ phục vụ công bố QH			
a	Thuyết minh			
	- In đen trắng A4	200 trang x 600 đồng/trang	120.000	
	- Photo đen trắng A4	10 bộ x 200 trang x 300 đồng/trang	600.000	
	- Đóng quyển A4	10 bộ x 20.000 đồng/quyển	200.000	
b	Bản vẽ đen trắng			
	- In bản vẽ A3	20 trang x 1,200 đồng/trang	24.000	
	- Photo đen trắng A3	10 bộ x 20 trang x 600 đồng/trang	120.000	
	- Đóng quyển A3	10 bộ x 30.000 đồng/bộ	300.000	
7	Hồ sơ bản vẽ treo báo cáo	20QH x 100.000đ/pano	2.000.000	01 bộ hồ sơ bản vẽ treo báo cáo in trên tấm dựng PVC khổ A0
	Tổng cộng		14.364.000	

ĐỊNH MỨC
(Thông tư)

- Quy mô diện tích **11.131** ha
- Quy mô dân số (dự kiến) đến 2045 **33.000** người
- Chi phí lập quy hoạch đô thị và nông thôn **487,94** triệu đồng
- Chi phí gói thầu tư vấn **1,051** tỷ đồng

1.1 Bảng số 1: Định mức chi phí lập nhiệm vụ, lập quy hoạch chung đô thị, khu vực được định

Nội dung	Quy mô (ha)	
	≤ 250	500
- Định mức chi phí lập quy hoạch	1.170	1.381
- Định mức chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	15	18

1.2 Bảng số 2: Định mức chi phí lập nhiệm vụ, lập quy hoạch chung xã, đặc khu không thuộc h

Nội dung	Quy mô dân số (nghìn người)	
	≤ 3	5
- Định mức chi phí lập quy hoạch	156	184
- Định mức chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	22	26

1.3 Bảng số 3: Định mức chi phí lập nhiệm vụ, lập quy hoạch chung khu kinh tế, khu du lịch q

Nội dung	Quy mô (ha)	
	≤ 250	500
- Định mức chi phí lập quy hoạch	1.410	1.664
- Định mức chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	102	118

1.4 Bảng số 4: Định mức chi phí lập nhiệm vụ, lập quy hoạch phân khu khu vực đô thị (tỷ lệ 1/

Nội dung	Quy mô (ha)	
	≤ 50	75
- Định mức chi phí lập quy hoạch	732	848
- Định mức chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	64	74

1.5 Bảng số 5: Định mức chi phí lập nhiệm vụ, lập quy hoạch phân khu khu công nghiệp, khu c

Nội dung	Quy mô (ha)	
	≤ 50	75

- Định mức chi phí lập quy hoạch	732	848
- Định mức chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	64	74

1.6 Bảng số 6: Định mức chi phí lập nhiệm vụ, lập quy hoạch chi tiết khu vực đô thị, nông thôn

Nội dung	Quy mô (ha)	
	≤ 2	5
- Định mức chi phí lập quy hoạch	282	326
- Định mức chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	37	43

1.7 Bảng số 7: Định mức chi phí lập nhiệm vụ, lập các quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật

Nội dung	Loại quy hoạch	
	Quy hoạch chuyên ngành giao thông	Quy hoạch cấp nước
- Định mức chi phí lập quy hoạch so với định mức chi phí lập quy hoạch chung đô thị, khu vực được định hướng phát triển đô thị, đặc khu trong hệ thống đô thị	50	25
- Định mức chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch so với định mức chi phí lập quy hoạch chung đô thị, khu vực được định hướng phát triển đô thị, đặc khu trong hệ thống đô thị	48	25

2 Bảng số 8: Định mức chi phí quản lý nghiệp vụ công tác lập quy hoạch đô thị và nông thôn

Nội dung	quy hoạch đô thị và nông thôn (%)	
	≤ 200	500
Quản lý nghiệp vụ công tác lập quy hoạch đô thị và nông thôn (tỷ lệ %)	10,6	8,8

3 Bảng số 9: Định mức chi phí làm mô hình quy hoạch

Nội dung	Tỷ lệ mô hình	
	1/5000	1/2.000
Định mức chi phí (triệu đồng/m ²)	27,36	52,44

(Thông tư

1 **Bảng số 1:** Mức thu phí tính theo tỷ lệ % trên tổng chi phí lập từng đồ án đề nghị thẩm định

Nội dung	quy hoạch đô thị và nông thôn (	
	≤ 200	500
- Mức thu phí thẩm định	12,3	9,7

ĐỊNH MỨC CH

(Thông tư

14 **Bảng 2.18:** Định mức chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu **trư** vấn

Nội dung	ó thuế GTGT) trong dự toán gói	
	≤ 1	3
Tỷ lệ %	0,816	0,583

19 **Bảng 2.23:** Định mức chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng

Nội dung	Chi phí khảo sát xây dựng (chưa có thuế GTGT) trong dự toán gói thầu khảo sát xây	
	≤ 1	5
Tỷ lệ %	4,072	3,541

ỨC CHI PHÍ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN
(*tr số 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng*)

33,0 nghìn người

hướng phát triển đô thị, đặc khu trong hệ thống đô thị

1000	5.000	10.000	15.000	20.000	25.000
1.853	3.245	3.776	4.425	4.956	5.310
24	51	61	74	85	94

ệ thống đô thị

10	15	20	30	50	75
268	306	339	382	470	580
37	41	44	48	59	72

ước gia

1000	5.000	10.000	15.000	20.000	25.000
2.223	3.894	4.531	5.310	5.947	6.372
138	202	219	235	243	252

2.000)

100	200	300	500	750	1.000
989	1.501	1.573	1.769	2.123	2.413
83	110	114	122	134	144

ông nghệ cao, khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao

100	200	300	500	750	1.000

989	1.501	1.573	1.769	2.123	2.413
83	110	114	122	134	144

và khu chức năng

10	20	30	50	75	100
479	783	914	1.088	1.306	1.524
56	71	78	88	100	111

ật đối với thành phố trực thuộc TW

DVT: Tỷ lệ %

Quy hoạch cao độ nền và thoát nước	Quy hoạch quản lý chất thải rắn và nghĩa trang
46	19
44	21

triệu đồng)					
700	1.000	2.000	5.000	7.000	10.000
7,9	7,1	5,1	3,7	3,0	2,6

DVT: triệu đồng/m²

1/1.000	1/500
62,70	75,24

PHÍ THẨM ĐỊNH ĐỒ ÁN QUY HOẠCH
tr số 35/2023/TT-BTC ngày 31/05/2023 của Bộ Tài chính)

h (chưa gồm thuế GTGT)

triệu đồng)					
700	1.000	2.000	5.000	7.000	10.000
8,4	7,5	5,5	3,9	3,2	2,8

PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN VÀ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
tr số 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng)

thầu tư vắn (tỷ đồng)					Nội suy
5	10	20	50	100	1,1 tỷ
0,505	0,389	0,311	0,176	0,114	0,810

			Nội suy	Cận dưới	Cận trên
10	20	≥ 50	0,5 tỷ	1	1
3,079	2,707	2,381	4,072	4,072	4,072

				Nội suy	Cận dưới
30.000	50.000	150.000	360.000	11.131,0	10.000
5.664	8.260	17.700	33.984	3.922,8	3.776
99	159	425	850	63,9	61

				Nội suy	Cận dưới
100	150	200	250	33,0	30
690	910	1.130	1.350	395,2	382
85	110	136	162	49,7	48

DVT: triệu đồng

			Nội suy	Cận dưới	Cận trên
30.000	40.000	60.000	11.131,0	10.000	15.000
6.797	7.930	8.496	4.707,2	4.531	5.310
261	277	287	222,6	219	235

DVT: triệu đồng

			Nội suy	Cận dưới	Cận trên
2.000	3.000	5.000	11.131,0	5.000	5.000
4.083	5.150	6.612	6.612,0	6.612	6.612
206	229	255	255,0	255	255

0

DVT: triệu đồng

	Nội suy	Cận dưới	Cận trên
2.000	11.131,0	2.000	2.000

4.083	4.083,0	4.083	4.083
206	206,0	206	206

					Nội suy
200	300	500	750	1.000	11.131,0
2.134	2.415	2.726	3.263	3.700	3.700,0
135	144	158	179	194	194,0

DVT: Tỷ lệ %

Nội suy	Cận dưới	Cận trên
487,9	200	500
8,9	11	9

ĐVT: triệu đồng

Nội suy	Cận dưới	Cận trên
487,9	200	500
9,8	12,3	9,7

Cận dưới	Cận trên
1	3
0,816	0,583

DVT: triệu đồng

Cận trên
15.000
4.425
74

DVT: triệu đồng

Cận trên
50
470
59

ĐVT: triệu đồng

Cận dưới	Cận trên
1.000	1.000
3.700	3.700
194	194

STT	Nội dung thực hiện	Thời gian thực hiện
I	Lập nhiệm vụ quy hoạch chung	
Bước 1	Lập, thẩm định và phê duyệt dự toán chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	5 ngày
Bước 2	Trình, phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu lập nhiệm vụ quy hoạch;	4 ngày
Bước 3	Lựa chọn đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch và dự toán quy hoạch (theo quy định của Luật đấu thầu)	10 ngày
Bước 4	Lập nhiệm vụ quy hoạch và dự toán quy hoạch	30 ngày
Bước 5	Tổ chức lấy ý kiến các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan	7 ngày làm việc
Bước 6	Tổng hợp, tiếp thu, giải trình các ý kiến tham gia của các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan, hoàn thiện hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch	7 ngày
Bước 7	Trình thẩm định nhiệm vụ quy hoạch và dự toán quy hoạch	2 ngày
Bước 8	Thẩm định nhiệm vụ quy hoạch và dự toán quy hoạch	15 ngày

Bước 9	Họp Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	5 ngày
Bước 10	Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch và dự toán quy hoạch	5 ngày
II	Lập quy hoạch chung	
Bước 1	Lập, phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu tư vấn khảo sát, lập quy hoạch, giám sát khảo sát ...	5 ngày
Bước 2	Tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn khảo sát, lập quy hoạch, giám sát khảo sát ... (theo quy định của Luật Đấu thầu)	7 ngày
Bước 3	Khảo sát, đo vẽ, lập hồ sơ quy hoạch	270 ngày
Bước 4	Tổ chức lấy ý kiến các cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức và chuyên gia có liên quan	7 ngày làm việc
Bước 5	Tổng hợp, tiếp thu, giải trình các ý kiến tham gia của các cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức và chuyên gia có liên quan, hoàn thiện hồ sơ đồ án quy hoạch	7 ngày
Bước 6	Lấy ý kiến cộng đồng dân cư	30 ngày

Bước 7	Tiếp thu, hoàn thiện hồ sơ đề án quy hoạch trình thẩm định	10 ngày
Bước 8	Trình thẩm định đề án quy hoạch	2 ngày
Bước 9	Thẩm định đề án quy hoạch	30 ngày
Bước 10	Họp Hội đồng thẩm định đề án quy hoạch	5 ngày
Bước 11	Tổng hợp, tiếp thu và hoàn thiện hồ sơ trình phê duyệt đề án quy hoạch	10 ngày
Bước 12	Phê duyệt đề án quy hoạch	15 ngày
Bước 13	Công bố đề án quy hoạch	15 ngày

Thời gian hoàn thành	Đơn vị thực hiện	Đơn vị phối hợp thực hiện	
Tháng 12/2025	Phòng Kinh tế	UBND xã Tuấn Sơn	5
Tháng 12/2025	Phòng Kinh tế		4
Tháng 12/2025	Phòng Kinh tế		10
Tháng 01/2026	Phòng Kinh tế thuê tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch	UBND xã Tuấn Sơn và các sở, ngành, đơn vị có liên quan	30
Tháng 01/2026	Phòng Kinh tế	UBND xã Tuấn Sơn và các sở, ngành, đơn vị có liên quan và đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch	7
Tháng 01/2026	Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch	Phòng Kinh tế	7
Tháng 02/2026	UBND xã Tuấn Sơn	Phòng Kinh tế và đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch	2
Tháng 02/2026	Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn	UBND xã Tuấn Sơn, đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch	15

Tháng 02/2026	Hội đồng thẩm định quy hoạch tỉnh Lạng Sơn quy định tại khoản 3, Điều 40 Luật QHĐT&NT	UBND xã Tuấn Sơn và đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch	5
Tháng 02/2026	UBND tỉnh Lạng Sơn	Sở Xây dựng, UBND xã Tuấn Sơn và đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch	5
Tháng 03/2026	Phòng Kinh tế		5
Tháng 03/2026	Phòng Kinh tế	Đơn vị tư vấn lựa chọn nhà thầu	7
Tháng 12/2026	Đơn vị tư vấn lập quy hoạch	Phòng Kinh tế, UBND xã Tuấn Sơn và các sở ban ngành có liên quan	270
Tháng 12/2026	Phòng Kinh tế	Các cơ quan, tổ chức trên địa bàn xã Tuấn Sơn, các sở ban ngành và đơn vị tư vấn lập quy hoạch	7
Tháng 12/2026	Đơn vị tư vấn lập quy hoạch	Phòng Kinh tế	7
Tháng 01/2027	Phòng Kinh tế	Các phòng ban trực thuộc UBND xã Tuấn Sơn và đơn vị tư vấn lập quy hoạch	30

Tháng 01/2027	Đơn vị tư vấn lập quy hoạch	Phòng Kinh tế	10
Tháng 02/2027	UBND xã Tuấn Sơn	Phòng Kinh tế và đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch	2
Tháng 03/2027	Sở Xây dựng	UBND xã Tuấn Sơn, đơn vị tư vấn lập quy hoạch	30
Tháng 03/2027	Hội đồng thẩm định	UBND xã Tuấn Sơn, đơn vị tư vấn lập quy hoạch	5
Tháng 03/2027	Đơn vị tư vấn lập quy hoạch	Phòng Kinh tế	10
Tháng 04/2027	UBND tỉnh Lạng Sơn	Sở Xây dựng, UBND xã Tuấn Sơn, đơn vị tư vấn lập quy hoạch	15
Tháng 04/2027	Phòng Kinh tế	UBND xã Tuấn Sơn, đơn vị tư vấn lập quy hoạch	15

26-11-2025 26-11-2025

01-12-2025 01/12/2025

Quyết định 1006/QĐ-UBND ngày 01/12/202

05-12-2025 05/12/2025

4 Quyết định 1025a/QĐ-UBND ngày 05/12/20

15-12-2025 10/12/2025

5 HĐ ký kết

14-01-2026

23-01-2026

30-01-2026

01-02-2026

16-02-2026

21-02-2026

26-02-2026

03-03-2026

10-03-2026

05-12-2026

14-12-2026

21-12-2026

20-01-2027

30-01-2027

01-02-2027

03-03-2027

08-03-2027

18-03-2027

02-04-2027

17-04-2027

5

25

STT	Nội dung thực hiện	Thời gian thực hiện
I	Lập nhiệm vụ quy hoạch chung	
Bước 1	Lập, thẩm định và phê duyệt dự toán chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	5 ngày
Bước 2	Trình, phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu lập nhiệm vụ quy hoạch;	4 ngày
Bước 3	Lựa chọn đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch và dự toán quy hoạch (theo quy định của Luật đấu thầu)	5 ngày
Bước 4	Lập nhiệm vụ quy hoạch và dự toán quy hoạch	60 ngày
Bước 5	Trình thẩm định nhiệm vụ quy hoạch và dự toán quy hoạch	
Bước 6	Sở Xây dựng lấy ý kiến thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	1 ngày
Bước 7	Tập hợp ý kiến các sở ban ngành	30 ngày
Bước 8	Giải trình ý kiến nhiệm vụ quy hoạch và dự toán	30 ngày
Bước 9	Họp Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	10 ngày
Bước 10	Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch và dự toán quy hoạch	5 ngày
II	Lập quy hoạch chung	

Bước 1	Lập, phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu tư vấn khảo sát, lập quy hoạch, giám sát khảo sát ...	5 ngày
Bước 2	Tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn khảo sát, lập quy hoạch, giám sát khảo sát ... (theo quy định của Luật Đấu thầu)	7 ngày
Bước 3	Khảo sát, đo vẽ, lập hồ sơ quy hoạch	270 ngày
Bước 4	Tổ chức lấy ý kiến các cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức và chuyên gia có liên quan	7 ngày làm việc
Bước 5	Tổng hợp, tiếp thu, giải trình các ý kiến tham gia của các cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức và chuyên gia có liên quan, hoàn thiện hồ sơ đề án quy hoạch	7 ngày
Bước 6	Lấy ý kiến cộng đồng dân cư	30 ngày
Bước 7	Tiếp thu, hoàn thiện hồ sơ đề án quy hoạch trình thẩm định	10 ngày
Bước 8	Trình thẩm định đề án quy hoạch	2 ngày
Bước 9	Thẩm định đề án quy hoạch	30 ngày
Bước 10	Họp Hội đồng thẩm định đề án quy hoạch	5 ngày
Bước 11	Tổng hợp, tiếp thu và hoàn thiện hồ sơ trình phê duyệt đề án quy hoạch	10 ngày

Bước 12	Phê duyệt đề án quy hoạch	15 ngày
Bước 13	Công bố đề án quy hoạch	15 ngày

Thời gian hoàn thành	Đơn vị thực hiện	Đơn vị phối hợp thực hiện
01-12-2025	Phòng Kinh tế	UBND xã Tuấn Sơn (<i>đã thực hiện</i>)
05-12-2025	Phòng Kinh tế	<i>Đã thực hiện</i>
10-12-2025	Phòng Kinh tế	<i>Đã thực hiện</i>
08-02-2026	Phòng Kinh tế thuê tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch	UBND xã Tuấn Sơn và các sở, ngành, đơn vị có liên quan và đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch (<i>đã thực hiện</i>)
19-05-2026	UBND xã Tuấn Sơn	Phòng Kinh tế và đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch (<i>đã thực hiện</i>)
20-05-2026	Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn	Các Sở Ban ngành (<i>đã thực hiện</i>)
19/06/2026	Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn	<i>Đã thực hiện</i>
19-07-2026	Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch	<i>Đang thực hiện</i>
Tháng 07/2026	Hội đồng thẩm định	UBND xã Tuấn Sơn và đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch
Tháng 08/2026	UBND tỉnh Lạng Sơn	Sở Xây dựng, UBND xã Tuấn Sơn và đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch

Tháng 08/2026	Phòng Kinh tế	
Tháng 08/2026	Phòng Kinh tế	Đơn vị tư vấn lựa chọn nhà thầu
Tháng 05/2027	Đơn vị tư vấn lập quy hoạch	Phòng Kinh tế, UBND xã Tuấn Sơn và các sở ban ngành có liên quan
Tháng 05/2027	Phòng Kinh tế	Các cơ quan, tổ chức trên địa bàn xã Tuấn Sơn, các sở ban ngành và đơn vị tư vấn lập quy hoạch
Tháng 05/2027	Đơn vị tư vấn lập quy hoạch	Phòng Kinh tế
Tháng 06/2027	Phòng Kinh tế	Các phòng ban trực thuộc UBND xã Tuấn Sơn và đơn vị tư vấn lập quy hoạch
Tháng 07/2027	Đơn vị tư vấn lập quy hoạch	Phòng Kinh tế
Tháng 07/2027	UBND xã Tuấn Sơn	Phòng Kinh tế và đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch
Tháng 08/2027	Sở Xây dựng	UBND xã Tuấn Sơn, đơn vị tư vấn lập quy hoạch
Tháng 08/2027	Hội đồng thẩm định	UBND xã Tuấn Sơn, đơn vị tư vấn lập quy hoạch
Tháng 08/2027	Đơn vị tư vấn lập quy hoạch	Phòng Kinh tế

Tháng 09/2027	UBND tỉnh Lạng Sơn	Sở Xây dựng, UBND xã Tuấn Sơn, đơn vị tư vấn lập quy hoạch
Tháng 09/2027	Phòng Kinh tế	UBND xã Tuấn Sơn, đơn vị tư vấn lập quy hoạch

	26-11-2025		
5	01-12-2025		Quyết định 1006/QĐ-UBND ngày
4	05-12-2025		Quyết định 1025a/QĐ-UBND ngày
5	10-12-2025		HĐ ký kết
60	08-02-2026		
100	19/05/2026	100	Tờ trình số 34/TTr-UBND ngày 1
	20-05-2026	1	Ý kiến góp ý 2515/SXD-QHKT n
	19/06/2026	30	
	19-07-2026		
10	29-07-2026		
5	03-08-2026		

5 08-08-2026

7 15-08-2026

270 12-05-2027

7 21-05-2027

7 28-05-2027

30 27-06-2027

10 07-07-2027

2 09-07-2027

30 08-08-2027

5 13-08-2027

10 23-08-2027

15 07-09-2027

15 22-09-2027

Ngày 01/12/2025

Ngày 05/12/2025

Ngày 09/05/2026

Ngày 19/06/2026