

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH SƠN LA

Số: 26/2025/QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Sơn La, ngày 12 tháng 3 năm 2025

## QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất;  
định giá đất cụ thể thuộc lĩnh vực quản lý đất đai sử dụng ngân sách  
nhà nước trên địa bàn tỉnh Sơn La**

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;*

*Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;*

*Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;*

*Căn cứ Nghị định số 32/2019/NĐ-CP ngày 10 tháng 4 năm 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 số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;*

*Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;*

*Căn cứ Thông tư số 20/2024/TT-BTNMT ngày 16 tháng 11 năm 2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc bãi bỏ một số văn bản quy phạm pháp luật trong lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền của Bộ Trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành, liên tịch ban hành;*

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể thuộc lĩnh vực quản lý đất đai sử dụng ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Sơn La.

### **Điều 2.** Điều khoản thi hành

1. Quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày 12 tháng 3 năm 2025.
2. Quy định chuyên tiếp

Nhiệm vụ xác định giá đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện như sau:

- a) Đối với khối lượng công việc đã thực hiện trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo nhiệm vụ xác định giá đất đã được phê duyệt;
- b) Đối với khối lượng công việc chưa triển khai thì thực hiện điều chỉnh nhiệm vụ xác định giá đất theo quy định của Quyết định này.

### **Điều 3.** Trách nhiệm tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành của tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

#### **Nơi nhận:**

- Bộ Nông nghiệp và Môi trường (b/c);
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- Các Sở, ban, ngành, đoàn thể;
- Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Báo Sơn La, Đài PT&TH tỉnh Sơn La;
- Cổng Thông tin điện tử Chính phủ;
- Trung tâm Thông tin tỉnh;
- Các phòng: TH, KT, NC - VP UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT - Thiện 25 bản.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Đặng Ngọc Hậu**



**BAN NHÂN DÂN  
TỈNH SƠN LA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**ĐỊNH MỨC KINH TẾ - KỸ THUẬT  
XÂY DỰNG, ĐIỀU CHỈNH BẢNG GIÁ ĐẤT; ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ  
THUỘC LĨNH VỰC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI SỬ DỤNG NGÂN SÁCH NHÀ  
NƯỚC TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH SƠN LA**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 26/2025/QĐ-UBND ngày 12 tháng 03 năm 2025  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La)*

**Phần I  
QUY ĐỊNH CHUNG**

**1. Phạm vi điều chỉnh**

Định mức kinh tế - kỹ thuật ban hành để xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể thuộc lĩnh vực quản lý đất đai sử dụng ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Sơn La.

**2. Đối tượng áp dụng**

Định mức kinh tế kỹ thuật này áp dụng cho các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, các tổ chức tư vấn xác định giá đất, các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan trong việc xây dựng giá đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp sử dụng kinh phí từ ngân sách nhà nước.

**3. Quy định các khoản chi phí**

Các khoản chi phí gồm: chi phí chung; chi phí khác (*chi phí khảo sát, thiết kế lập dự toán; chi phí kiểm tra, nghiệm thu; các hoạt động khác có liên quan trực tiếp đến nhiệm vụ sẽ được xác định trong quá trình lập nhiệm vụ*) được tính theo quy định của pháp luật hiện hành.

**4. Định mức kinh tế - kỹ thuật bao gồm định mức lao động và định mức vật tư và thiết bị.**

4.1. Định mức lao động: Là thời gian lao động trực tiếp để thực hiện một bước công việc. Nội dung của định mức lao động bao gồm:

a) Định biên: Quy định số lượng lao động kỹ thuật; loại và cấp bậc lao động kỹ thuật thực hiện công việc theo tiêu chuẩn nghiệp vụ các ngạch viên chức ngành tài nguyên và môi trường và quy chung về các ngạch tương đương là: kỹ sư (KS) và kỹ thuật viên (KTV).

b) Định mức: Quy định thời gian lao động trực tiếp thực hiện một bước công việc, đơn vị tính là công việc công nhóm/ đơn vị sản phẩm; ngày công (ca) tính bằng 8 giờ làm việc.

Tùy thuộc vào khối lượng công việc và thời gian thực hiện nhiệm vụ có thể bố trí một hoặc nhiều nhóm lao động có định biên theo quy định này để hoàn thành nhiệm vụ đúng tiến độ.

#### 4.2. Định mức vật tư và thiết bị

a) Định mức vật tư và thiết bị bao gồm định mức sử dụng dụng cụ, thiết bị và vật liệu.

Định mức sử dụng dụng cụ, thiết bị là thời gian sử dụng dụng cụ, thiết bị cần thiết để thực hiện công việc.

Định mức sử dụng vật liệu là số lượng vật liệu cần thiết để thực hiện công việc;

b) Số liệu về thời hạn là căn cứ để tính đơn giá hao mòn dụng cụ và đơn giá khấu hao máy móc thiết bị.

Thời hạn của dụng cụ lao động: Đơn vị tính là tháng.

c) Thời hạn (niên hạn) của thiết bị: Theo quy định của Bộ Tài chính và Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

d) Điện năng tiêu thụ của các dụng cụ, thiết bị dùng điện được tính trên cơ sở định mức sử dụng dụng cụ, thiết bị (ca), số giờ làm việc trong 1 ca (8 giờ) và công suất của dụng cụ, thiết bị. Điện năng trong các bảng định mức được tính theo công thức sau:

Điện năng = Định mức sử dụng dụng cụ, thiết bị (ca) x 8 (giờ/ca) x công suất (kw/giờ) x 1,05 (5% là lượng điện hao hụt trên đường dây);

đ) Mức sử dụng các dụng cụ nhỏ, phụ được tính bằng 5% mức sử dụng các dụng cụ chính đã được tính định mức;

e) Mức vật liệu phụ, vụn vạt và hao hụt được tính bằng 8% mức vật liệu chính đã được định mức.

5. Nội dung xây dựng bảng giá quy định trong định mức kinh tế - kỹ thuật này tính cho 12 đơn vị hành chính huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (*sau đây gọi là cấp huyện*); 200 đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn (*sau đây gọi là cấp xã*); 8.671 phiếu điều tra.

6. Nội dung điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung cho 12 đơn vị hành chính cấp huyện, 200 đơn vị hành chính cấp xã; điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất đối với 02 loại đất, 20 điểm điều tra, 1.000 phiếu điều tra (*01 loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp, 01 loại đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp*).

7. Nội dung định giá đất cụ thể theo phương pháp so sánh, thu nhập và thặng dư quy định trong định mức kinh tế - kỹ thuật này tính cho thửa đất hoặc khu đất trung bình có 01 mục đích sử dụng, tại địa bàn 01 xã; có diện tích 1 ha đối với đất ở hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, diện tích 3 ha đối với đất nông nghiệp.

8. Nội dung định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định trong định mức kinh tế - kỹ thuật này tính cho khu vực định giá đất trung bình có 01 loại đất, diện tích 1 ha, tại địa bàn 01 xã; có 10 vị trí đất (tính đến đoạn đường, đoạn phố theo bảng giá đất hiện hành) đối với đất ở hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, 03 vị trí đất đối với đất nông nghiệp.

## 9. Các bảng hệ số

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

Bảng 01. Bảng hệ số theo quy mô diện tích và khu vực  
(Áp dụng đối với đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở)

<b>Khu vực</b> <b>Diện tích (ha)</b>	<b>Xã</b>	<b>Thị trấn, phường</b>
≤ 0,1	0,50	0,60
0,3	0,65	0,75
0,5	0,80	0,90
1	1,00	1,10
3	1,20	1,30
5	1,60	1,70
10	2,00	2,10
30	2,60	2,70
50	3,20	3,30
100	4,00	4,10
300	4,80	4,90
≥ 500	5,80	5,90

Bảng 02. Bảng hệ số theo quy mô diện tích và khu vực  
(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

<b>Khu vực</b> <b>Diện tích (ha)</b>	<b>Xã</b>	<b>Thị trấn, phường</b>
≤ 0,1	0,50	0,60
0,3	0,60	0,70
0,5	0,70	0,80
1	0,85	0,95
3	1,00	1,10
5	1,40	1,50
10	1,80	1,90
30	2,20	2,30
50	2,80	2,90
100	3,40	3,50
300	4,00	4,10
≥ 500	4,80	4,90

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

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

<b>Khu vực</b> <b>Diện tích (ha)</b>	<b>Xã</b>	<b>Thị trấn, phường</b>
≤ 0,1	0,50	0,60
0,3	0,65	0,75
0,5	0,80	0,90
1	1,00	1,10
3	1,20	1,30
5	1,40	1,50
10	1,60	1,70
30	1,80	1,90
50	2,00	2,10
100	2,20	2,30
300	2,40	2,50
500	2,60	2,70
1.000	2,80	2,90
3.000	3,00	3,10
≥ 5.000	3,20	3,30

**Ghi chú:**

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

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

**Phần II**  
**ĐỊNH MỨC KINH TẾ - KỸ THUẬT XÂY DỰNG,**  
**ĐIỀU CHỈNH BẢNG GIÁ ĐẤT THEO KHU VỰC, VỊ TRÍ**

**Chương I**  
**ĐỊNH MỨC KINH TẾ - KỸ THUẬT XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT**

**1. Định mức và định biên**

Bảng số 04

TT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức (công nhóm)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
<b>1</b>	<b>Công tác chuẩn bị</b>			
1.1	Xác định loại đất	Nhóm 2 (1KS3+1KS2)	3,27	
1.2	Xác định khu vực	Nhóm 2 (1KS3+1KS2)	3,27	
1.3	Xác định vị trí đất	Nhóm 2 (1KS3+1KS2)	10,91	
1.4	Chuẩn bị biểu mẫu, phiếu điều tra	1KTV4	5,45	
<b>2</b>	<b>Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin giá đất thị trường; yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất tại điểm điều tra</b>			
2.1	Thu thập thông tin về các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất tại xã, phường, thị trấn	1KS3	171,43	
2.2	Điều tra, khảo sát thu thập thông tin đầu vào	Nhóm 2 (1KS3+1KTV4)		1.428,57
2.3	Kiểm tra, rà soát và phân loại phiếu điều tra	1KS3	171,43	
2.4	Xác định mức giá của các vị trí đất	1KS3	85,71	
2.5	Thống kê giá đất thị trường	1KS3	85,71	
2.6	Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường theo từng điểm điều tra	1KS3	257,14	

TT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức (công nhóm)	
			Nội nghệp	Ngoại nghệp
<b>3</b>	<b>Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp huyện</b>			
3.1	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường theo từng đơn vị hành chính cấp huyện	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	60,00	
3.2	Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường theo từng đơn vị hành chính cấp huyện	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	36,00	
<b>4</b>	<b>Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp tỉnh và đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành</b>			
4.1	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	21,82	
4.2	Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện Bảng giá đất hiện hành	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	10,91	
<b>5</b>	<b>Xây dựng Bảng giá đất</b>			
5.1	Xây dựng Bảng giá đất			
5.1.1	<i>Bảng giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác</i>	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5,00	
5.1.2	<i>Bảng giá đất trồng cây lâu năm</i>	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5,00	
5.1.3	<i>Bảng giá đất rừng sản xuất</i>	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5,00	
5.1.4	<i>Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản</i>	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5,00	
5.1.5	<i>Bảng giá đất ở tại nông thôn</i>	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	20,00	
5.1.6	<i>Bảng giá đất ở tại đô thị</i>	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	30,00	
5.1.7	<i>Bảng giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp</i>	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	10,00	



TT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức (công nhóm)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
5.1.8	Bảng giá đất thương mại, dịch vụ	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	15,00	
5.1.9	Bảng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	15,00	
5.1.10	Bảng giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	10,00	
5.1.11	Bảng giá đất trong khu công nghệ cao	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	10,00	
5.1.12	Giá các loại đất khác theo phân loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai (nếu có)	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	10,00	
5.3	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	20,00	
6	<b>Hoàn thiện dự thảo Bảng giá đất</b>	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	10,00	
7	<b>In, sao, lưu trữ, phát hành Bảng giá đất</b>	1KTV4	5,00	

***Ghi chú:***

Định mức tại Bảng số 04 tính cho 12 đơn vị hành chính cấp huyện, 200 điểm điều tra; 8.671 phiếu điều tra. Trường hợp mức có thay đổi thì thực hiện như sau:

(1). Khi số đơn vị hành chính cấp huyện có sự thay đổi (*lớn hoặc nhỏ hơn 12 đơn vị hành chính cấp huyện*) thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với các mục 1, 3 và 4 của Bảng số 04.

(2). Khi số điểm điều tra có sự thay đổi (*lớn hoặc nhỏ hơn 200 điểm*) thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với phần nội nghiệp mục 2 của Bảng số 04.

(3). Khi số phiếu điều tra có sự thay đổi (*lớn hoặc nhỏ hơn 8.671 phiếu điều tra*) thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với phần ngoại nghiệp mục 2 của Bảng số 04.

(4). Khi xây dựng bảng giá đất quy định tại mục 5.1 của Bảng số 04, bảng giá đất có loại đất nào thì được tính mức đối với loại đất đó, trường hợp xây dựng bảng giá đất đối với loại đất chưa quy định tại mục 5.1 của Bảng số 04 thì việc tính mức căn cứ vào mức của loại đất tương tự.

## 2. Định mức vật tư

### 2.1. Dụng cụ

Bảng số 05

STT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Thời hạn (tháng)	Định mức (ca)	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Bàn làm việc	Cái	96	1.042,40	
2	Ghế văn phòng	Cái	96	1.042,40	
3	Tủ để tài liệu	Cái	96	260,60	
4	Kéo cắt giấy	Cái	9	26,06	
5	Bàn dập ghim	Cái	24	65,15	
6	Quần áo bảo hộ lao động	Bộ	18		2.000,00
7	Giày bảo hộ	Đôi	6		2.000,00
8	Tất	Đôi	6		2.000,00
9	Cặp đựng tài liệu	Cái	24		2.000,00
10	Mũ cứng	Cái	12		2.000,00
11	USB (4 GB)	Cái	12	1.042,40	
12	Lưu điện	Cái	60	416,96	
13	Quạt thông gió 0,04 kW	Cái	36	390,90	
14	Quần áo mưa	Bộ	6		600,00
15	Bình đựng nước uống	Cái	6		2.000,00
16	Ba lô	Cái	24		2.000,00
17	Thước nhựa 40 cm	Cái	24	521,20	
18	Gọt bút chì	Cái	9	52,12	100,00
19	Đèn neon 0,04 kW	Bộ	30	1.042,40	
20	Đồng hồ treo tường	Cái	36	521,20	
21	Máy tính Casio	Cái	36	651,50	
22	Ổ ghi CD 0,4 kW	Cái	36	39,09	
23	Máy hút bụi 1,5 kW	Cái	60	187,63	
24	Máy hút ẩm 2 kW	Cái	60	162,88	
25	Quạt trần 0,1 kW	Cái	36	260,60	
26	Điện năng	kW		741,54	

#### Ghi chú:

(1). Định mức tại Bảng số 05 tính của tỉnh, khi tính mức cho đơn vị hành chính cụ thể thì điều chỉnh tương tự phần định mức lao động xây dựng bảng giá đất.

(2). Cơ cấu sử dụng mức dụng cụ theo nội dung công việc xây dựng bảng giá đất được xác định theo bảng sau:

Bảng số 06

STT	Nội dung công việc	Cơ cấu (%)	
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Công tác chuẩn bị	2,58	
2	Điều tra khảo sát, thu thập thông tin	50,76	100,00
2.1	<i>Thu thập thông tin về các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất</i>	11,28	
2.2	<i>Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin về giá đất thị trường theo mẫu phiếu điều tra</i>		100,00
2.3	<i>Kiểm tra, rà soát và phân loại phiếu điều tra</i>	11,28	
2.4	<i>Xác định mức giá của các vị trí đất</i>	5,64	
2.5	<i>Thống kê giá đất thị trường</i>	5,64	
2.6	<i>Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường theo từng điểm điều tra</i>	16,92	
3	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp huyện	13,92	
4	Tổng hợp kết quả trường tại cấp tỉnh và đánh giá kết quả thực hiện Bảng giá đất hiện hành	4,75	
5	Xây dựng Bảng giá đất	26,10	
5.1	Xây dựng Bảng giá đất		
5.1.1	<i>Bảng giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác</i>	0,79	
5.1.2	<i>Bảng giá đất trồng cây lâu năm</i>	0,79	
5.1.3	<i>Bảng giá đất rừng sản xuất</i>	0,79	
5.1.4	<i>Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản</i>	0,79	
5.1.5	<i>Bảng giá đất ở tại nông thôn</i>	3,95	
5.1.6	<i>Bảng giá đất ở tại đô thị</i>	4,75	
5.1.7	<i>Bảng giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp</i>	0,79	
5.1.8	<i>Bảng giá đất thương mại, dịch vụ</i>	3,96	
5.1.9	<i>Bảng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp</i>	3,96	

STT	Nội dung công việc	Cơ cấu (%)	
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
5.1.10	Bảng giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản	0,79	
5.1.11	Bảng giá đất trong khu công nghệ cao	079	
5.1.12	Các loại đất khác	0.79	
5.2	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng Bảng giá đất	3,16	
6	Hoàn thiện dự thảo Bảng giá đất	1,58	
7	In, sao, lưu trữ, phát hành Bảng giá đất	0,31	
	<b>Tổng</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

## 2.2. Thiết bị

Bảng số 07

STT	Danh mục thiết bị	Đơn vị tính	Công suất (kW/h)	Định mức (ca)	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Máy in A3	Cái	0,5	84,70	
2	Máy vi tính	Cái	0,4	195,45	
3	Máy điều hòa nhiệt độ	Cái	2,2	97,73	
4	Máy chiếu (slide)	Cái	0,5	39,09	
5	Máy tính xách tay	Cái	0,5	39,09	200,00
6	Máy phô tô	Cái	1,5	65,15	
7	Máy ảnh	Cái			125,00
8	Điện năng	kW		557,52	

### Ghi chú:

(1). Định mức tại Bảng số 07 tính cho tỉnh, khi tính mức cho đơn vị hành chính cụ thể thì điều chỉnh tương tự phần định mức lao động xây dựng Bảng giá đất.

(2). Cơ cấu sử dụng mức thiết bị theo nội dung công việc xây dựng bảng giá đất được xác định theo Bảng số 06.

## 2.3. Vật liệu

Bảng số 08

STT	Danh mục	Đơn vị tính	Định mức (tính cho tính trung bình)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Băng dính to	Cuộn	40,00	
2	Bút dạ màu	Bộ	12,00	11,00
3	Bút chì	Chiếc	37,00	33,00
4	Bút xóa	Chiếc	40,00	
5	Bút nhớ dòng	Chiếc	39,00	
6	Tẩy chì	Chiếc	30,00	15,00
7	Mực in A3 Laser	Hộp	3,10	
8	Mực phôi tô	Hộp	8,00	
9	Hồ dán khô	Hộp	12,00	
10	Bút bi	Chiếc	38,00	33,00
11	Sổ ghi chép	Cuốn	15,00	22,00
12	Cặp 3 dây	Chiếc	17,00	22,00
13	Giấy A4	Gram	40,00	10,00
14	Giấy A3	Gram	10,00	
15	Ghim dập	Hộp	30,00	
17	Ghim vòng	Hộp	25,00	
16	Túi Ny lông đựng tài liệu	Chiếc		22,00

**Ghi chú:**

Cơ cấu sử dụng mức vật liệu theo nội dung công việc xây dựng bảng giá đất được xác định theo Bảng số 06.

**Chương II**  
**ĐỊNH MỨC KINH TẾ - KỸ THUẬT ĐIỀU CHỈNH**  
**SỬA ĐỔI, BỔ SUNG BẢNG GIÁ ĐẤT**

**1. Định mức lao động**

Bảng số 09

STT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức (công nhóm)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
<b>1</b>	<b>Công tác chuẩn bị</b>			
1.1	Xác định loại đất, vị trí đất, khu vực có biến động giá đất thị trường	Nhóm 2 (1KS3+1KS2)	3,00	
1.2	Chuẩn bị biểu mẫu, phiếu điều tra	1KTV4	2,00	
<b>2</b>	<b>Điều tra khảo sát, thu thập thông tin</b>			
2.1	Thu thập thông tin về các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất	1KS3	20,00	
2.2	Điều tra khảo sát, thu thập thông tin về giá đất thị trường theo mẫu phiếu điều tra	Nhóm 2 (1KS3+1KTV4)		166,67
2.3	Kiểm tra, rà soát và phân loại phiếu điều tra	1KS3	20,00	
2.4	Xác định mức giá của các vị trí đất	1KS3	10,00	
2.5	Thống kê giá đất thị trường	1KS3	10,00	
2.6	Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường theo từng điểm điều tra	1KS3	30,00	
<b>3</b>	<b>Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp huyện</b>			
3.1	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường theo từng đơn vị hành chính cấp huyện	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	10,00	
3.2	Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường theo từng đơn vị hành chính cấp huyện	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	6,00	
<b>4</b>	<b>Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp tỉnh và đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành</b>			
4.1	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp tỉnh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5,00	

STT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức (công nhóm)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
4.2	Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện Bảng giá đất hiện hành	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	3,00	
<b>5</b>	<b>Xây dựng bảng giá đất điều chỉnh</b>			
5.1	Xây dựng Bảng giá đất điều chỉnh			
5.1.1	<i>Bảng giá đất điều chỉnh của 01 loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp</i>	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	2,00	
5.1.2	<i>Bảng giá đất điều chỉnh của 01 loại đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp</i>	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5,00	
5.2	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng Bảng giá đất điều chỉnh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	10,00	
<b>6</b>	<b>Hoàn thiện dự thảo bảng giá đất điều chỉnh</b>	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5,00	
<b>7</b>	<b>In, sao, lưu trữ, phát hành bảng giá đất điều chỉnh</b>	1KTV4	3,00	

**Ghi chú:**

Định mức tại Bảng số 09 tính điều chỉnh bảng giá đất đối với 02 đơn vị hành chính cấp huyện, 20 điểm điều tra, 1.000 phiếu điều tra, 02 loại đất (01 loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp, 01 loại đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp). Khi tính mức cụ thể thì thực hiện điều chỉnh như sau:

(1). Khi số đơn vị hành chính cấp huyện có sự thay đổi (*lớn hoặc nhỏ hơn 02 đơn vị hành chính cấp huyện*) thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với các mục 1, 3 và 4 của Bảng số 09.

(2). Khi số điểm điều tra có sự thay đổi (*lớn hoặc nhỏ hơn 20 điểm điều tra*) thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với phần nội nghiệp mục 2 của Bảng số 09.

(3). Khi số phiếu điều tra có sự thay đổi (*lớn hoặc nhỏ hơn 1.000 phiếu điều tra*) thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với phần ngoại nghiệp mục 2 của Bảng số 09.

(4). Khi số lượng loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp điều chỉnh có sự thay đổi (*lớn hoặc nhỏ hơn 01 loại đất*) thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với mục 5.1.1 của Bảng số 09; khi số lượng loại đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp điều chỉnh có sự thay đổi (*lớn hoặc nhỏ hơn 01 loại đất*) thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với mục 5.1.2 của Bảng số 09.

(5). Trường hợp điều chỉnh toàn bộ bảng giá đất thì thực hiện theo định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng bảng giá đất.

## 2. Định mức vật tư và thiết bị

### 2.1. Dụng cụ

Bảng số 10

STT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Thời hạn (tháng)	Định mức (ca/tính trung bình)	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Bàn làm việc	Cái	96	162,40	
2	Ghế văn phòng	Cái	96	162,40	
3	Tủ để tài liệu	Cái	96	40,60	
4	Kéo cắt giấy	Cái	9	4,06	
5	Bàn đập ghim	Cái	24	10,15	
6	Quần áo bảo hộ lao động	Bộ	18		266,67
7	Giày bảo hộ	Đôi	6		266,67
8	Tất	Đôi	6		266,67
9	Cặp đựng tài liệu	Cái	24		266,67
10	Mũ cứng	Cái	12		266,67
11	USB (4 GB)	Cái	12	162,40	
12	Lưu điện	Cái	60	64,96	
13	Quạt thông gió 0,04 kW	Cái	36	60,90	
14	Quần áo mưa	Bộ	6		80,00
15	Bình đựng nước uống	Cái	6		266,67
16	Ba lô	Cái	24		266,67
17	Thước nhựa 40 cm	Cái	24	81,20	
18	Gọt bút chì	Cái	9	8,12	13,33
19	Đèn neon 0,04 kW	Bộ	30	162,40	
20	Đồng hồ treo tường	Cái	36	81,20	
21	Máy tính Casio	Cái	36	101,50	
22	Ổ ghi CD 0,4 kW	Cái	36	6,09	
23	Máy hút bụi 1,5 kW	Cái	60	3,05	
24	Máy hút ẩm 2 kW	Cái	60	25,38	
25	Quạt trần 0,1 kW	Cái	36	20,30	
26	Điện năng	kW		72,15	

#### **Ghi chú:**

(1). Định mức tại Bảng số 10, khi tính mức cho từng đơn vị hành chính cụ thể thì điều chỉnh tương tự phần định mức lao động xây dựng bằng giá đất.



(2). Cơ cấu sử dụng mức dụng cụ theo nội dung công việc xây dựng bảng giá đất được xác định theo bảng sau:

Bảng số 11

STT	Nội dung công việc	Cơ cấu (%)	
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Công tác chuẩn bị	3,52	
2	Điều tra khảo sát, thu thập thông tin	43,48	100,00
2.1	<i>Thu thập thông tin về các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất</i>	9,66	
2.2	<i>Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin về giá đất thị trường theo mẫu phiếu điều tra</i>		100,00
2.3	<i>Kiểm tra, rà soát và phân loại phiếu điều tra</i>	9,66	
2.4	<i>Xác định mức giá của các vị trí đất</i>	4,83	
2.5	<i>Thống kê giá đất thị trường</i>	4,83	
2.6	<i>Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường theo từng điểm điều tra</i>	14,50	
3	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp huyện	16,26	
4	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp tỉnh và đánh giá kết quả thực hiện Bảng giá đất hiện hành	8,13	
5	Xây dựng Bảng giá đất điều chỉnh, bổ sung	22,36	
5.1	<i>Xây dựng Bảng giá đất điều chỉnh</i>	7,11	
5.1.1	<i>Bảng giá đất điều chỉnh của 01 loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp</i>	2,03	
5.1.2	<i>Bảng giá đất điều chỉnh của 01 loại đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp</i>	5,08	
5.2	<i>Xử lý giá đất tại khu vực giáp ranh (nếu có)</i>	5,08	
5.3	<i>Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất điều chỉnh</i>	10,17	
6	Hoàn thiện dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh, bổ sung	5,08	
7	In, sao, lưu trữ, phát hành Bảng giá đất điều chỉnh, bổ sung	1,17	
	<b>Tổng</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

## 2.2. Thiết bị

Bảng số 12

STT	Danh mục thiết bị	Đơn vị tính	Công suất (kW/h)	Định mức (ca/tính trung bình)	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Máy in A3	Cái	0,5	13,20	
2	Máy vi tính	Cái	0,4	30,45	
3	Máy điều hòa nhiệt độ	Cái	2,2	15,23	
4	Máy chiếu (slide)	Cái	0,5	6,09	
5	Máy tính xách tay	Cái	0,5	40,23	66,67
6	Máy phô tô	Cái	1,5	67,05	
7	Máy ảnh	Cái			83,33
8	Điện năng	kW		173,28	

**Ghi chú:**

(1). Định mức tại Bảng số 12 tính điều chỉnh bảng giá đất đối với 02 đơn vị hành chính cấp huyện, 20 điểm điều tra, 1.000 phiếu điều tra, 02 loại đất (01 loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp, 01 loại đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp). Khi tính mức cụ thể thì điều chỉnh tương tự phần định mức lao động điều chỉnh, sửa đổi bảng giá đất.

(2). Cơ cấu sử dụng mức thiết bị theo nội dung công việc xây dựng bảng giá đất được xác định theo Bảng số 11.

## 2.3. Vật liệu

Bảng số 13

STT	Danh mục vật liệu	Đơn vị tính	Định mức	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Đĩa CD	Cái	2,00	
2	Băng dính to	Cuộn	4,00	
3	Bút dạ màu	Bộ	1,00	1,00
4	Bút chì	Chiếc	3,00	3,00
5	Bút xóa	Chiếc	4,00	
6	Bút nhớ dòng	Chiếc	4,00	

STT	Danh mục vật liệu	Đơn vị tính	Định mức	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
7	Tẩy chì	Chiếc	3,00	2,00
8	Mực in A3 Laser	Hộp	0,30	
9	Mực phôi tô	Hộp	1,00	
10	Hồ dán khô	Hộp	2,00	
11	Bút bi	Chiếc	8,00	6,00
12	Sổ ghi chép	Cuốn	2,00	2,00
13	Cặp 3 dây	Chiếc	2,00	2,00
14	Giấy A4	Gram	4,00	1,00
15	Giấy A3	Gram	1,00	
16	Ghim dập	Hộp	3,00	
17	Ghim vòng	Hộp	3,00	
18	Túi Ny lông đựng tài liệu	Chiếc		3,00

***Ghi chú:***

Cơ cấu sử dụng mức vật liệu theo nội dung công việc xây dựng bảng giá đất được xác định theo Bảng số 11.

**Phần III**  
**ĐỊNH MỨC KINH TẾ - KỸ THUẬT ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ**

**Chương I**

**ĐỊNH MỨC KINH TẾ - KỸ THUẬT ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THEO  
PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH, THU NHẬP VÀ THẶNG DƯ**

**1. Định mức lao động**

Bảng số 14

STT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức (công nhóm/ thửa đất hoặc khu đất trung bình)						
			Đất ở		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		Đất nông nghiệp		
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	
<b>1</b>	<b>Công tác chuẩn bị</b>								
1.1	Xác định mục đích định giá đất cụ thể	1KS3	1,00		1,00			1,00	
1.2	Thu thập thông tin chung tại khu vực có thửa đất cần định giá	1KS3	2,00		2,00			2,00	
1.3	Rà soát, tổng hợp các thông tin chung tại khu vực có thửa đất cần định giá	1KS3	2,00		2,00			2,00	
1.4	Chuẩn bị biểu mẫu, phiếu điều tra	1KTV4	2,00		2,00			2,00	
<b>2</b>	<b>Thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường</b>								
2.1	Thu thập thông tin về thửa đất cần định giá	Nhóm 2 (1KS4+1 KS3)		2,00		2,00			2,00
2.2	Thu thập thông tin đầu vào để áp dụng để định giá đất theo các phương pháp định giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1 KS3)		10,00		12,00			8,00
2.3	Tổng hợp, phân tích các thông tin để xác định giá đất theo các phương pháp định giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1 KS3)	6,00		7,00			5,00	

STT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức (công nhóm/thửa đất hoặc khu đất trung bình)					
			Đất ở		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		Đất nông nghiệp	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
2.4	Kiểm tra, rà soát và xử lý phiếu điều tra	Nhóm 2 (1KS4+1 KS3)	5,00		5,00		5,00	
<b>3</b>	<b>Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất</b>							
3.1	Áp dụng các phương pháp định giá đất để xác định giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1 KS3)	6,00		8,00		4,00	
3.2	Hiệu chỉnh kết quả xác định giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1 KS3)	3,00		4,00		2,00	
3.3	Xây dựng Chứng thư định giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1 KS3)	2,00		2,00		2,00	
3.4	Xây dựng phương án giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1 KS3)	5,00		5,00		5,00	
3.5	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1 KS3)	3,00		3,00		3,00	
<b>4</b>	<b>Hoàn thiện Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và Chứng thư định giá đất</b>	Nhóm 2 (1KS4+1 KS3)	3,00		3,00		3,00	
<b>5</b>	<b>In, sao, lưu trữ, phát hành Chứng thư định giá đất</b>	1KTV4	2,00		2,00		2,00	

**Ghi chú:**

(1). Định mức tại Bảng số 14 tính cho thửa đất hoặc khu đất trung bình có 01 mục đích sử dụng, tại địa bàn 01 xã; có diện tích 1 ha đối với đất ở hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, diện tích 3 ha đối với đất nông nghiệp. Khi tính mức cho thửa đất hoặc khu đất cụ thể thì căn cứ vào hệ số theo quy mô diện tích và khu vực quy định tại Bảng số 01, Bảng số 02 để điều chỉnh đối với mục 2 và mục 3 của Bảng số 14.

2. Trường hợp thửa đất hoặc khu đất cần định giá có nhiều (từ hai trở lên) mục đích sử dụng (*chung cư, biệt thự, đất ở liền kề, văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại, khách sạn, nhà trẻ...*) thì việc tính mức thực hiện như sau:

a) Đối với mục 2 và mục 3 của Bảng số 14.

- Trường hợp có thể tách được diện tích của từng mục đích sử dụng (*tách thành thửa đất riêng biệt theo từng mục đích*) thì tính mức riêng theo diện tích của từng mục đích sử dụng;

- Trường hợp không tách được diện tích của từng mục đích sử dụng (*tách thành thửa đất riêng biệt theo từng mục đích*) thì tính chung và áp dụng mức của mục đích sử dụng có diện tích lớn nhất. Đối với thửa đất hoặc khu đất có 02 mục đích sử dụng thì nhân với hệ số  $K=1,5$ ; đối với thửa đất hoặc khu đất có trên 02 mục đích sử dụng thì được bổ sung hệ số 0,2 cho mỗi 01 mục đích tăng thêm;

b) Các mục còn lại của Bảng số 14 nhân với hệ số  $K = 1,3$ .

3. Trường hợp khu đất cần định giá có diện tích lớn, trong đó có nhiều thửa đất thì việc tính mức thực hiện như sau:

a) Đối với mục 2 và mục 3 của Bảng số 14.

- Đối với trường hợp thửa đất có đặc điểm tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất thì chỉ tính mức đối với 01 thửa đất. Đối với khu đất có 02 thửa đất thì nhân với hệ số  $K=1,3$ ; đối với khu đất có trên 02 thửa đất thì được bổ sung hệ số 0,02 cho mỗi 01 thửa đất tăng thêm;

- Đối với trường hợp các thửa đất khác nhau về các đặc điểm nêu trên thì tính mức riêng cho các thửa đất;

b) Các mục còn lại của Bảng số 14 nhân với hệ số  $K=1,3$

4. Trường hợp thửa đất hoặc khu đất cần định giá của tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, sau đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến thay đổi hệ số sử dụng đất (*mật độ, chiều cao của công trình*) mà phải xác định giá đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch thì nhân với hệ số  $K=1,5$  đối với mục 2 và mục 3 của Bảng số 14.

5. Trường hợp xác định giá đất để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với thửa đất có diện tích nhỏ dưới 0,1 ha thì nhân với hệ số  $K=0,5$  đối với mục 2 và mục 3 của Bảng số 14.

## 2. Định mức vật tư và thiết bị

### 2.1. Dụng cụ

Bảng số 15

STT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Thời hạn (tháng)	Định mức (công nhóm/thửa đất hoặc khu đất trung bình)					
				Đất ở		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		Đất nông nghiệp	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Bàn làm việc	Cái	96	60,00		66,40		53,60	
2	Ghế văn phòng	Cái	96	60,00		66,40		53,60	
3	Tủ để tài liệu	Cái	96	15,00		16,60		13,40	
4	Bàn dập ghim	Cái	24	30,00		33,20		26,80	
5	Quần áo bảo hộ lao động	Bộ	18	3,75		4,15		3,35	
6	Giày bảo hộ	Đôi	6		19,20		22,40		16,00
7	Tất	Đôi	6		19,20		22,40		16,00
8	Cặp đựng tài liệu	Cái	24		19,20		22,40		16,00
9	Mũ cứng	Cái	12		19,20		22,40		16,00
10	USB (4 GB)	Cái	12		19,20		22,40		16,00
11	Lưu điện	Cái	60	60,00		66,40		53,60	
12	Quạt thông gió 0,04 kW	Cái	36	22,50		24,90		20,10	
13	Quần áo mưa	Bộ	6		5,76		6,72		4,80
14	Bình đựng nước uống	Cái	6		19,20		22,40		16,00
15	Ba lô	Cái	24		19,20		22,40		16,00
16	Thước nhựa 40cm	Cái	24	30,00	9,60	33,20	11,20	26,80	8,00
17	Gọt bút chì	Cái	9	3,00	1,92	3,32	2,24	2,68	1,60
18	Đèn neon 0,04 kW	Bộ	30	60,00		66,40		53,60	
19	Máy tính Casio	Cái	36	37,50	4,80	41,50	5,60	33,50	4,00
20	Ổ ghi CD 0,4 kW	Cái	36	2,25		2,49		2,01	
21	Quạt trần 0,1 kW	Cái	36	30,00		33,20		26,80	
22	Điện năng	kW		7,56		8,37		6,75	

#### Ghi chú:

(1). Định mức tại Bảng số 15 tính cho thửa đất hoặc khu đất trung bình, khi tính mức cho thửa đất hoặc khu đất cụ thể thì điều chỉnh tương tự phần định mức lao động định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh, thu nhập và thặng dư.

(2). Cơ cấu sử dụng mức dụng cụ theo nội dung công việc định giá cụ thể theo các phương pháp so sánh, thu nhập và thặng dư được xác định theo bảng sau:

Bảng số 16

STT	Nội dung công việc	Cơ cấu (%)					
		Đất ở		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		Đất nông nghiệp	
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Công tác chuẩn bị	8,51		7,68		9,54	
2	Điều tra, phân tích, tổng hợp thông tin về thửa đất, giá đất thị trường	29,81	100,00	29,34	100,00	30,39	100,00
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất	51,49		53,79		48,63	
4	Hoàn thiện Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và Chứng thư định giá đất	8,13		7,33		9,12	
5	In, sao, lưu trữ, phát hành Chứng thư định giá đất	2,06		1,86		2,32	
	<b>Tổng</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

## 2.2. Thiết bị

Bảng số 17

STT	Danh mục thiết bị	Đơn vị tính	Công suất (kW/h)	Định mức (ca/thửa đất hoặc khu đất trung bình)					
				Đất ở		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		Đất nông nghiệp	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Máy in A3	Cái	0,5	4,88		5,40		4,36	
2	Máy vi tính	Cái	0,4	11,25		12,45		10,05	
3	Máy điều hòa nhiệt độ	Cái	2,2	5,63		6,23		5,03	
4	Máy chiếu (slide)	Cái	0,5	2,25		2,49		2,01	
5	Máy tính xách tay	Cái		2,25	4,80	2,49	5,60	2,01	4,00
6	Máy phô tô	Cái	1,5	3,75		4,15		3,35	
7	Máy ảnh	Cái			6,00		7,00		5,00



STT	Danh mục thiết bị	Đơn vị tính	Công suất (kW/h)	Định mức (ca/ thửa đất hoặc khu đất trung bình)					
				Đất ở		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		Đất nông nghiệp	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
8	Máy quay phim	Cái			6,00		7,00		5,00
9	Điện năng	kW		32,09		35,51		28,67	

**Ghi chú:**

(1). Định mức tại Bảng số 17 tính cho thửa đất hoặc khu đất trung bình, khi tính mức cho thửa đất hoặc khu đất cụ thể thì điều chỉnh tương tự phần định mức lao động định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh, thu nhập và thặng dư.

(2). Cơ cấu sử dụng mức thiết bị theo nội dung công việc định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh, thu nhập và thặng dư được xác định theo Bảng số 16.

2.3. Vật liệu

Bảng số 18

STT	Danh mục vật liệu	Đơn vị tính	Định mức (tính cho thửa đất hoặc khu đất trung bình)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Đĩa CD	Cái	1,00	
2	Băng dính to	Cuộn	1,00	
3	Bút dạ màu	Bộ	1,00	1,00
4	Bút chì	Chiếc	1,00	1,00
5	Tẩy chì	Chiếc	1,00	1,00
6	Mực in A3 laser	Hộp	0,09	
7	Mực phôi tô	Hộp	0,12	
8	Bút bi	Chiếc	2,00	1,00
9	Sổ ghi chép	Cuốn	1,00	1,00
10	Cặp 3 dây	Chiếc	1,00	1,00
11	Giấy A4	Gram	0,50	0,50

STT	Danh mục vật liệu	Đơn vị tính	Định mức (tính cho thửa đất hoặc khu đất trung bình)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
12	Giấy A3	Gram	0,30	
13	Ghim dập	Hộp	0,50	
14	Ghim vòng	Hộp	0,50	
15	Túi Nylông đựng tài liệu	Chiếc		1,00

**Ghi chú:**

Cơ cấu sử dụng mức vật liệu theo nội dung công việc định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh, thu nhập và thặng dư được xác định theo Bảng số 16.

**Chương II****ĐỊNH MỨC KINH TẾ - KỸ THUẬT ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THEO  
PHƯƠNG PHÁP HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT****1. Định mức lao động**

Bảng số 19

STT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức (công nhóm/khu vực định giá đất trung bình)					
			Đất ở		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		Đất nông nghiệp	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
<b>1</b>	<b>Công tác chuẩn bị</b>							
1.1	Xác định mục đích định giá đất cụ thể	1KS3	1,00		1,00		1,00	
1.2	Thu thập thông tin chung tại khu vực cần định giá	1KS3	5,00		5,00		5,00	
1.3	Rà soát, tổng hợp các thông tin chung tại khu vực cần định giá	1KS3	3,00		3,00		3,00	
1.4	Chuẩn bị biểu mẫu, phiếu điều tra	1KTV4	3,00		3,00		3,00	
<b>2</b>	<b>Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin</b>							
2.1	Khảo sát thông tin về giá đất của từng vị trí đất theo vị trí đất, khu vực quy định trong bảng giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)		12,00		15,00		10,00
2.2	Khảo sát, thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất theo quy định tại điểm a, b, c khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai 2024 cho từng vị trí đất, khu vực	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5,00		5,00		5,00	
2.3	Kiểm tra, rà soát phiếu điều tra của từng vị trí, khu vực	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	3,00		4,00		2,00	
<b>3</b>	<b>Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá</b>							

STT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức (công nhóm/khu vực định giá đất trung bình)					
			Đất ở		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		Đất nông nghiệp	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
3.1	Thống kê giá đất thu thập của từng vị trí, khu vực đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	3,00		4,00		2,00	
3.2	Xác định giá đất trên thị trường của từng vị trí đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	4,00		5,00		3,00	
<b>4</b>	<b>Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá</b>							
4.1	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng loại đất, từng vị trí, khu vực	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	8,00		10,00		6,00	
4.2	Hiệu chỉnh kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	4,00		5,00		3,00	
<b>5</b>	<b>Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất</b>							
5.1	Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	4,00		5,00		3,00	
5.2	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	4,00		5,00		3,00	
<b>6</b>	<b>Hoàn thiện Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và Chứng thư định giá đất</b>	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	3,00		3,00		3,00	
<b>7</b>	<b>In, sao, lưu trữ, phát hành Chứng thư định giá đất</b>	1KTV4	2,00		2,00		2,00	

**Ghi chú:**

(1). Định mức tại Bảng số 19 tính cho khu vực định giá đất trung bình có 01 loại đất, diện tích 1ha, tại địa bàn 01 xã; có 10 vị trí đất (tính đến đoạn đường, đoạn phố theo bảng giá đất hiện hành) đối với đất ở hoặc đất phi nông

nghiệp không phải là đất ở, 03 vị trí đất đối với đất nông nghiệp. Khi tính mức cho khu vực định giá đất cụ thể thì thực hiện như sau:

- Khi số vị trí đất trong khu vực định giá đất có sự thay đổi (*lớn hoặc nhỏ hơn 10 vị trí đất đối với đất ở hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở; lớn hoặc nhỏ hơn 03 vị trí đất đối với đất nông nghiệp*) thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với các mục 2, 3 và 4 của Bảng số 19;

- Đối với các mục 2, 3, 4 và 5 của Bảng số 19: căn cứ vào hệ số theo quy mô diện tích và khu vực quy định tại Bảng số 03 để điều chỉnh.

(2). Trường hợp khu vực định giá đất có nhiều loại đất thì tính mức riêng theo diện tích của từng loại đất đối với các mục 2, 3, 4 và 5 của Bảng số 19, các mục còn lại của Bảng số 19 nhân với hệ số  $K=1,3$

(3). Trường hợp khu vực định giá đất chạy theo tuyến qua nhiều xã, phường, thị trấn (*định giá đất để tính bồi thường đối với các dự án giao thông, thủy lợi, đường điện...*) thì điều chỉnh đối với mục 2 của Bảng số 19: đối với khu vực định giá đất chạy qua 02 xã, phường, thị trấn thì nhân với hệ số  $K=1,3$ ; đối với khu vực định giá đất chạy qua trên 02 xã phường, thị trấn thì được bổ sung hệ số 0,02 cho mỗi 01 xã, phường, thị trấn tăng thêm.

## 2. Định mức vật tư và thiết bị

### 2.1. Dụng cụ

Bảng số 20

STT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Thời hạn (tháng)	Định mức (ca/khu vực định giá đất trung bình)					
				Đất ở		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		Đất nông nghiệp	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Bàn làm việc	Cái	96	70,40		83,20		57,60	
2	Ghế văn phòng	Cái	96	70,40		83,20		57,60	
3	Tủ để tài liệu	Cái	96	17,60		20,80		14,40	
4	Bàn dập ghim	Cái	24	35,20		41,60		28,80	
5	Quần áo bảo hộ lao động	Bộ	18	4,40		5,20		3,60	

STT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Thời hạn (tháng)	Định mức (ca/khu vực định giá đất trung bình)					
				Đất ở		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		Đất nông nghiệp	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
6	Giày bảo hộ	Đôi	6		19,20		24,00		16,00
7	Tất	Đôi	6		19,20		24,00		16,00
8	Cặp đựng tài liệu	Cái	24		19,20		24,00		16,00
9	Mũ cứng	Cái	12		19,20		24,00		16,00
10	USB (4 GB)	Cái	12		19,20		24,00		16,00
11	Lưu điện	Cái	60	70,40		83,20		57,60	
12	Quạt thông gió 0,04 kW	Cái	36	26,40		31,20		21,60	
13	Quần áo mưa	Bộ	6		5,76		7,20		4,80
14	Bình đựng nước uống	Cái	6		19,20		24,00		16,00
15	Ba lô	Cái	24		19,20		24,00		16,00
16	Thước nhựa 40 cm	Cái	24	35,20	9,60	41,60	12,00	28,80	8,00
17	Gọt bút chì	Cái	9	3,52	1,92	4,16	2,40	2,88	1,60
18	Đèn neon 0,04 kW	Bộ	30	70,40		83,20		57,60	
19	Máy tính Casio	Cái	36	44,00	4,80	52,00	6,00	36,00	4,00
20	Ổ ghi CD 0,4 kW	Cái	36	2,64		3,12		2,16	
21	Quạt trần 0,1 kW	Cái	36	8,80		10,40		7,20	
22	Điện năng	kW		6,10		7,21		4,99	

**Ghi chú:**

(1). Định mức tại Bảng số 20 tính cho khu vực định giá đất trung bình, khi tính mức cho khu vực định giá đất cụ thể thì điều chỉnh tương tự phần định mức lao động định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

(2). Cơ cấu sử dụng mức dụng cụ theo nội dung công việc định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo Bảng sau:

Bảng số 21

STT	Nội dung công việc	Cơ cấu (%)					
		Đất ở		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		Đất nông nghiệp	
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Công tác chuẩn bị	10,34		8,73		12,69	
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin	18,50	100,00	17,57	100,00	19,87	100,00
3	Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá	16,19		17,57		14,19	
4	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá	27,76		29,28		25,54	
5	Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá	18,50		19,52		17,03	
6	Hoàn thiện Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và Chứng thư định giá đất	6,94		5,86		8,51	
7	In, sao, lưu trữ, phát hành Chứng thư định giá đất	1,77		1,47		2,17	
	<b>Tổng</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

## 2.2. Thiết bị

Bảng số 22

STT	Danh mục thiết bị	Đơn vị tính	Công suất (kW/h)	Định mức (ca/khu vực định giá đất trung bình)					
				Đất ở		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		Đất nông nghiệp	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Máy in A3	Cái	0,5	5,72		6,76		4,68	
2	Máy vi tính	Cái	0,4	13,20		15,60		10,80	
3	Máy điều hòa nhiệt độ	Cái	2,2	6,60		7,80		5,40	

STT	Danh mục thiết bị	Đơn vị tính	Công suất (kW/h)	Định mức (ca/khu vực định giá đất trung bình)					
				Đất ở		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		Đất nông nghiệp	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
4	Máy chiếu (slide)	Cái	0,5	2,64		3,12		2,16	
5	Máy tính xách tay	Cái		2,64	1,92	3,12	2,40	2,16	1,60
6	Máy phô tô	Cái	1,5	4,40		5,20		3,60	
7	Máy ảnh	Cái			1,20		1,50		1,00
8	Máy quay phim	Cái			1,20		1,50		1,00
9	Điện năng	kW		36,27		42,86		29,67	

**Ghi chú:**

(1). Định mức tại Bảng số 22 tính cho khu vực định giá đất trung bình, khi tính mức cho khu vực định giá đất cụ thể thì điều chỉnh tương tự phần định mức lao động định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

(2). Cơ cấu sử dụng mức thiết bị theo nội dung công việc định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo Bảng số 21:

**2.3. Vật liệu**

Bảng số 23

STT	Danh mục vật liệu	Đơn vị tính	Định mức (tính cho khu vực định giá đất trung bình)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Đĩa CD	Cái	1,00	
2	Băng dính to	Cuộn	1,00	
3	Bút dạ màu	Bộ	1,00	1,00
4	Bút chì	Chiếc	1,00	1,00
5	Tẩy chì	Chiếc	1,00	1,00
6	Mực in A3 Laser	Hộp	0,09	
7	Mực photocopy	Hộp	0,12	
8	Bút bi	Chiếc	2,00	1,00
9	Sổ ghi chép	Cuốn	1,00	1,00



STT	Danh mục vật liệu	Đơn vị tính	Định mức (tính cho khu vực định giá đất trung bình)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
10	Cặp 3 dây	Chiếc	1,00	1,00
11	Giấy A4	Gram	0,50	0,50
12	Giấy A3	Gram	0,30	
13	Ghim dập	Hộp	0,50	
14	Ghim vòng	Hộp	0,50	
15	Túi Ny lông đựng tài liệu	Chiếc		1,00

***Ghi chú:***

Cơ cấu sử dụng mức vật liệu theo nội dung công việc định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều giá đất được xác định theo Bảng số 21.