

Số: /2025/QĐ-UBND Quảng Ninh, ngày tháng 9 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán ngân sách nhà nước
phục vụ công tác định giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025;

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

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

Căn cứ Nghị định số 73/2024/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 52/2015/TTLT-BTNMT-BNV ngày 08 tháng 12 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ trưởng Bộ Nội vụ ban hành quy định mã số và tiêu chuẩn chức danh nghề nghiệp viên chức chuyên ngành Địa chính;

Căn cứ Thông tư số 16/2021/TT- BTNMT ngày 27 tháng 9 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định xây dựng định mức kinh tế - kỹ thuật thuộc phạm vi quản lý nhà nước của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Thông tư số 12/2022/TT-BTNMT ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số quy định về tiêu chuẩn chức danh nghề nghiệp viên chức ngành tài nguyên và môi trường;

Căn cứ Thông tư số 23/2023/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2023 của Bộ trưởng 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;

Căn cứ Thông tư số 11/2024/TT-BKHCN ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Bộ Khoa học và Công nghệ quy định mã số và tiêu chuẩn chức danh nghề nghiệp viên chức chuyên ngành khoa học và công nghệ; tiêu chuẩn, điều kiện xét thăng hạng chức danh nghề nghiệp viên chức chuyên ngành khoa học và công nghệ.

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 455/TTr-SNN&MT ngày 09/9/2025; kết quả thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 267/BC-STP ngày 26/8/2025 và ý kiến thống nhất của thành viên UBND tỉnh (Văn bản lấy ý kiến số 3284/VP.UBND-TC ngày 13/9/2025 của Văn phòng UBND tỉnh).

Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác định giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh như sau:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác định giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh theo quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp sử dụng kinh phí từ ngân sách nhà nước cho các công việc sau:

1. Xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất đối với khu vực xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất.
2. Định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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 đơn giá và dự toán kinh phí xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất và định giá đất cụ thể theo quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp sử dụng kinh phí từ ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.

Điều 3. Quy định từ viết tắt

Bảng số 01

STT	Nội dung viết tắt	Viết tắt
1	Kỹ sư bậc 1	KS1
2	Kỹ sư bậc 2	KS2
3	Kỹ sư bậc 3	KS3

STT	Nội dung viết tắt	Viết tắt
4	Kỹ sư bậc 4	KS4
5	Kỹ sư bậc 5	KS5
6	Kỹ sư bậc 6	KS6
7	Kỹ sư bậc 7	KS7
8	Kỹ sư bậc 8	KS8
9	Kỹ sư bậc 9	KS9
10	Kỹ thuật viên bậc 4	KTV4
11	Đơn vị tính	ĐVT
12	Số thứ tự	STT
13	Thời hạn sử dụng dụng cụ, máy móc, thiết bị (tháng)	Thời hạn

Điều 4. Nội dung định mức kinh tế - kỹ thuật

1. Định mức kinh tế - kỹ thuật bao gồm định mức lao động và định mức vật tư, thiết bị (không bao gồm phí khai thác thông tin, tài liệu phục vụ cho công tác xây dựng, điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất được quy định tại khoản 2, Điều 19, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ), trong đó:

a) Định mức lao động: Là hao phí thời gian lao động cần thiết của người lao động trực tiếp thực hiện một bước công việc hoặc một công việc cụ thể tạo ra sản phẩm và thời gian nghỉ được hưởng nguyên lương theo quy định của pháp luật hiện hành. Định mức lao động trực tiếp thực hiện công tác định giá đất là lao động kỹ thuật. Nội dung của định mức lao động bao gồm:

- 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 nông nghiệp và môi trường và quy chung về các ngạch tương đương là: kỹ sư (KS) và kỹ thuật viên (KTV);

- 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 của Quyết định này để hoàn thành nhiệm vụ đúng tiến độ.

b) Định mức vật tư và thiết bị:

Định mức vật tư và thiết bị bao gồm định mức dụng cụ lao động, định mức tiêu hao vật liệu, định mức tiêu hao năng lượng, định mức sử dụng máy móc, thiết bị, trong đó:

- Định mức dụng cụ lao động, thiết bị là thời gian (số ca) sử dụng dụng cụ, thiết bị cần thiết để thực hiện công việc.

- Định mức tiêu hao vật liệu là số lượng các vật liệu cần thiết để thực hiện công việc, trong đó:

+ 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.

+ Thời hạn (*niên hạn*) của thiết bị: Thực hiện theo quy định của Bộ Tài chính.

+ Điện năng tiêu thụ của các dụng cụ, thiết bị dùng điện được tính trên cơ sở định mức dụng cụ lao động, thiết bị (*số 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 dụng cụ lao động, thiết bị (*ca*) x 8 (giờ/ca) x công suất (*kw/giờ*) x 1,05 (*5% là lượng điện hao hụt trên đường dây*).

+ Mức sử dụng các dụng cụ nhỏ, phụ được tính bằng 5% mức sử dụng các dụng cụ chính đã được tính định mức.

+ Mức vật liệu phụ, vụn vát và hao hụt được tính bằng 8% mức vật liệu chính đã được tính định mức.

3. Nội dung xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất quy định trong định mức kinh tế - kỹ thuật này tính cho tỉnh Quảng Ninh với 54 đơn vị hành chính cấp xã (*bao gồm 30 phường, 22 xã và 02 đặc khu; số điểm điều tra 54*); 15.500 phiếu điều tra (*340 phiếu/phường, 340 phiếu/đặc khu và 195 phiếu/xã, 54 phiếu điều tra tình hình kinh tế xã hội và một số phiếu bổ sung thêm*).

4. Nội dung điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất quy định trong định mức kinh tế - kỹ thuật này tính cho 12 đơn vị hành chính cấp xã (*số điểm điều tra = 7 phường/ đặc khu + 5 xã*); 3.600 phiếu điều tra (*340 phiếu/phường, đặc khu; 195 phiếu/xã, 12 điểm điều tra tình hình kinh tế xã hội và một số phiếu bổ sung thêm*).

5. Trường hợp số vị trí điều tra thay đổi so với quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều này thì dự toán chi phí sẽ được điều chỉnh theo tỷ lệ thuận tại các nội dung công việc thuộc mục 1 điều tra, khảo sát, thu thập thông tin của bảng 4 - Phụ lục I hoặc bảng 10 - Phụ lục II ban hành kèm theo Quyết định này.

6. 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 01ha đối với đất phi nông nghiệp, diện tích 03ha đối với đất nông nghiệp.

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 thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Quyết định này.

7. 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 01ha, 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 phi nông nghiệp, 03 vị trí đất đối với đất nông nghiệp.

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 thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Quyết định này.

Điều 5. Bảng hệ số

1. 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 phi nông nghiệp)

Khu vực Diện tích (ha)	Các xã	Các phường/ đặc khu
≤ 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)

Khu vực Diện tích (ha)	Các xã	Các phường/ đặc khu
≤ 0,1	0,50	0,60
0,3	0,60	0,70
0,5	0,70	0,80

Khu vực Diện tích (ha)	Các xã	Các phường/ đặc khu
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

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

Khu vực Diện tích (ha)	Các xã	Các phường/ đặc khu
$\leq 0,1$	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

3. Hệ số theo quy mô diện tích và khu vực quy định tại các bảng 01, 02 khoản 1 Điều này và bảng 03 khoản 2 Điều này được tính theo phương pháp nội suy.

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

Điều 6. Định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng bảng giá quy định tại Phụ lục I ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 7. Định mức kinh tế - kỹ thuật điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất quy định tại Phụ lục II ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 8. Định mức kinh tế - kỹ thuật định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh, thu nhập và thặng dư quy định tại Phụ lục III ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 9. Định mức kinh tế - kỹ thuật định giá đất cụ thể theo các phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 10. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 28 tháng 9 năm 2025.

2. Đối với dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác định giá đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành và đã được nghiệm thu sản phẩm hoàn thành thì thực hiện theo dự toán được phê duyệt đối với các hạng mục đã hoàn thành. Các hạng mục chưa hoàn thành thực hiện điều chỉnh theo quy định tại Quyết định này.

3. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật được trích dẫn tại Quyết định này được sửa đổi, bổ sung, thay thế thì áp dụng theo văn bản được sửa đổi, bổ sung, thay thế.

Điều 11. Tổ chức thực hiện

1. Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, Ủy ban nhân dân tỉnh giao Sở Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn cụ thể hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung Quyết định này cho phù hợp.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường; Giám đốc các Sở, Thủ trưởng Ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 11;
 - Các Bộ: Nông nghiệp và Môi trường, Tư pháp, Tài chính;
 - Cục KTVB và QLXLVPHC - Bộ Tư pháp;
 - TT: Tỉnh ủy, HHĐND tỉnh;
 - Ủy ban MTTQVN tỉnh;
 - CT, các PCT UBND tỉnh;
 - Đoàn ĐBQH tỉnh;
 - Báo và Đài PT&TH tỉnh; TT lưu trữ - Sở Nội vụ;
 - Cổng thông tin điện tử tỉnh, Công báo tỉnh;
 - Sở Tư pháp để đăng tải “CSDL VBQPPL tỉnh”;
 - V0-4, TM, TH, QLĐĐ;
 - Lưu: VT, TM7.
- 02b, QĐ-qtpl

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

Nguyễn Văn Công

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

(Ban hành kèm theo Quyết định số/2025/QĐ-UBND ngày tháng 9 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh)

I. Định mức lao động

Bảng 04

STT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức xây dựng bảng giá đất (công nhóm/tỉnh)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin			
1.1	Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất tại xã, phường, đặc khu	Nhóm 2 (1KS3, 1KTV4)		162
1.2	Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin về giá đất thị trường theo mẫu phiếu điều tra	Nhóm 2 (1KS3, 1KTV4)		2.583
2	Xác định khu vực trong xây dựng Bảng giá đất			
2.1	Xác định loại đất trong xây dựng bảng giá đất	Nhóm 2 (1KS3, 1KS2)	54	
2.2	Xác định khu vực trong xây dựng Bảng giá đất	Nhóm 2 (1KS3, 1KS2)	54	
3	Xác định vị trí đất trong xây dựng Bảng giá đất	Nhóm 2 (1KS3, 1KS2)	54	
4	Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại xã, phường, đặc khu			
4.1	Kiểm tra, rà soát và phân loại phiếu điều tra và xác định mức giá của các vị trí đất sau khi thu thập thông tin	1KS3	270	

STT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức xây dựng bảng giá đất (công nhóm/tỉnh)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
4.2	Thống kê giá đất đầu vào tại xã, phường, đặc khu và xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường, đặc khu			
4.2.1	Thống kê giá đất đầu vào tại xã, phường, đặc khu	1KS3	108	
4.2.2	Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường, đặc khu	1KS3	270	
4.2.3	Xác định mức giá của các vị trí đất	1KS3	270	
4.3	Hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra khảo sát thu thập thông tin giá đất tại xã, phường, đặc khu	1KS3	162	
5	Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp tỉnh; phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành			
5.1	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh	Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)	75	
5.2	Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện Bảng giá đất hiện hành	Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)	45	
6	Xây dựng dự thảo bảng giá đất, dự thảo báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất			
6.1	Xây dựng dự thảo bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất			
6.1.1	<i>Bảng giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác</i>	Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)	5	
6.1.2	<i>Bảng giá đất trồng cây lâu năm</i>	Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)	5	

STT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức xây dựng bảng giá đất (công nhóm/tỉnh)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
6.1.3	Bảng giá đất rừng sản xuất	Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)	5	
6.1.4	Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản	Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)	5	
6.1.5	Bảng giá đất ở tại nông thôn	Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)	25	
6.1.6	Bảng giá đất ở tại đô thị	Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)	35	
6.1.7	Bảng giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp	Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)	15	
6.1.8	Bảng giá đất thương mại, dịch vụ	Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)	15	
6.1.9	Bảng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)	15	
6.1.10		Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)	15	
6.2	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí	Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)	40	
6.3	Hoàn thiện dự thảo bảng giá đất và phát hành	Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)	20	

Ghi chú:

1. Định mức tại Bảng 04 áp dụng cho tỉnh Quảng Ninh theo Nghị quyết 1679/NQ-UBTVQH15 sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Quảng Ninh năm 2025 với 54 đơn vị hành chính cấp xã, gồm: 30 phường, 22 xã và 02 đặc khu (số điểm điều tra là 54 điểm); 15.500 phiếu điều tra (340 phiếu/phường, đặc khu, 195 phiếu/xã, 54 phiếu điều tra tình hình kinh tế xã hội và một số phiếu bổ sung thêm).

2. Trường hợp số vị trí điều tra thay đổi so với điều kiện chuẩn tại mục 1 trong ghi chú này thì dự toán chi phí sẽ được tính theo phương pháp nội suy ở các nội dung công việc thuộc mục 1. Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin của Bảng 04.

3. Khi xây dựng bảng giá đất quy định tại mục 6 của Bảng 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 6 của Bảng 04 thì việc tính mức căn cứ vào mức của loại đất tương tự.

II. Định mức dụng cụ lao động

Bảng 05

Số TT	Danh mục dụng cụ	ĐVT	Thời hạn (tháng)	Định mức (ca/ tỉnh)	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Bàn làm việc	Cái	96	1.203,20	
2	Ghế văn phòng	Cái	96	1.203,20	
3	Tủ để tài liệu	Cái	96	300,80	
4	Kéo cắt giấy	Cái	9	376,00	
5	Bàn dập ghim	Cái	24	376,00	
6	Quần áo bảo hộ lao động	Bộ	18		3.294,40
7	Giày bảo hộ	Đôi	6		3.294,40
8	Tất	Đôi	6		3.294,40
9	Cặp đựng tài liệu	Cái	24		3.294,40
10	Mũ cứng	Cái	12		3.294,40
11	USB (4 GB)	Cái	12	376,00	
12	Lưu điện	Cái	60	1.203,20	
13	Quần áo mưa	Bộ	6		549,07
14	Bình đựng nước uống	Cái	6		3.294,40
15	Ba lô	Cái	24		3.294,40
16	Thước nhựa 40 cm	Cái	24	752,00	
17	Gọt bút chì	Cái	9	376,00	549,07
18	Đèn neon 0,04 kW	Bộ	30	1.203,20	
19	Máy tính Casio	Cái	36	752,00	

Số TT	Danh mục dụng cụ	ĐVT	Thời hạn (tháng)	Định mức (ca/ tỉnh)	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
20	Máy hút bụi 1,5 kW	Cái	60	752,00	
21	Máy hút ẩm 2 kW	Cái	60	1.203,20	
22	Quạt trần 0,1 kW	Cái	36	1.203,20	

Ghi chú:

1. Định mức tại Bảng 05 áp dụng cho tỉnh Quảng Ninh theo Nghị quyết 1679/NQ-UBTVQH15 sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Quảng Ninh năm 2025 gồm 54 đơn vị hành chính cấp xã, gồm: 30 phường, 22 xã và 02 đặc khu.

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 06

STT	Nội dung công việc	Cơ cấu (%)	
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin	0,00	100,00
2	Xác định khu vực trong xây dựng Bảng giá đất	9,12	0,00
3	Xác định vị trí đất trong xây dựng Bảng giá đất	4,56	0,00
4	Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại xã, phường, đặc khu	55,16	0,00
5	Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp huyện, cấp tỉnh; phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành	11,32	0,00
6	Xây dựng dự thảo bảng giá đất, dự thảo báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất	19,84	0,00
	Tổng	100,00	100,00

III. Định mức tiêu hao vật liệu

Bảng 07

STT	Danh mục vật liệu	ĐVT	Định mức (tính cho 01 tỉnh)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Giấy A4	Gram	40,00	10,00

STT	Danh mục vật liệu	ĐVT	Định mức (tính cho 01 tỉnh)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
2	Hồ dán khô	Hộp	12,00	
3	Mực photocopy	Hộp	8,00	
4	Sổ ghi chép	Cuốn	15,00	22,00
5	Cặp 3 dây	Cái	17,00	22,00
6	Bút bi	Cái	38,00	30,00
7	Ghim dập	Cái	30,00	
8	Ghim vòng	Cái	25,00	
9	Túi ny lông đựng tài liệu	Cái		22,00
10	Giấy A3	Gram	10,00	
11	Băng dính to	Cuộn	40,00	
12	Bút dạ màu	Bộ	12,00	11,00
13	Bút chì	Cái	37,00	33,00
14	Bút xóa	Cái	40,00	
15	Bút nhớ dòng	Cái	39,00	
16	Tẩy chì	Cái	30,00	15,00
17	Mực in A3 Laser	Hộp	3,10	10,00

Ghi chú:

1. Định mức tại Bảng 07 áp dụng cho tỉnh Quảng Ninh theo Nghị quyết 1679/NQ-UBTVQH15 sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Quảng Ninh năm 2025 gồm 54 đơn vị hành chính cấp xã, gồm: 30 phường, 22 xã và 02 đặc khu.

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

IV. Định mức tiêu hao năng lượng

Bảng 08

Số TT	Danh mục dụng cụ	ĐVT	Thời hạn (tháng)	Định mức (ca/ tỉnh)	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Điện năng	kW		6.167,90	

Ghi chú:

1. Định mức tại Bảng 08 áp dụng cho tỉnh Quảng Ninh theo Nghị quyết 1679/NQ-UBTVQH15 sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Quảng Ninh năm 2025 gồm 54 đơn vị hành chính cấp xã, gồm: 30 phường, 22 xã và 02 đặc khu.

2. Cơ cấu sử dụng mức tiêu hao năng lượng theo nội dung công việc xây dựng bảng giá đất được xác định tại Bảng 06.

V. Định mức sử dụng máy móc, thiết bị.

Bảng 09

STT	Danh mục thiết bị	ĐVT	Công suất (kw/h)	Thời gian SD máy (năm)	Định mức (ca/tỉnh)	
					Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Máy in A3	Cái	0,50	5	300,80	
2	Máy vi tính	Cái	0,40	5	1.203,20	
3	Máy điều hòa nhiệt độ	Cái	2,20	8	1.203,20	
4	Máy chiếu (slide)	Cái	0,50	5	300,80	
5	Máy tính xách tay	Cái	0,50	5	300,80	1.098,13
6	Máy photo	Cái	1,50	5	601,60	
7	Máy ảnh	Cái		5		2.196,27

Ghi chú:

1. Định mức tại Bảng 09 áp dụng cho tỉnh Quảng Ninh theo Nghị quyết 1679/NQ-UBTVQH15 sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Quảng Ninh năm 2025 gồm 54 đơn vị hành chính cấp xã, trong đó gồm 30 phường, 22 xã và 02 đặc khu.

2. Cơ cấu sử dụng máy móc thiết bị theo nội dung công việc xây dựng bảng giá đất được xác định tại Bảng 06.

PHỤ LỤC II**ĐỊNH MỨC KINH TẾ - KỸ THUẬT ĐIỀU CHỈNH, SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
BẢNG GIÁ ĐẤT THEO KHU VỰC, VỊ TRÍ ĐẤT**

(Ban hành kèm theo Quyết định số/2025/QĐ-UBND ngày tháng 9 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh)

I. Định mức lao động

Bảng 10

STT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất (công nhóm/tỉnh)	
			Nội nghịệp	Ngoại nghịệp
1	Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin			
1.1	Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất tại xã, phường, đặc khu	Nhóm 2 (1KS3, 1KTV4)		36
1.2	Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin về giá đất thị trường theo mẫu phiếu điều tra	Nhóm 2 (1KS3, 1KTV4)		600
2	Xác định khu vực trong xây dựng Bảng giá đất			
2.1	Xác định loại đất trong xây dựng bảng giá đất	Nhóm 2 (1KS3, 1KS2)	12	
2.2	Xác định khu vực trong xây dựng Bảng giá đất	Nhóm 2 (1KS3, 1KS2)	12	
3	Xác định vị trí đất trong xây dựng Bảng giá đất	Nhóm 2 (1KS3, 1KS2)	12	
4	Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại xã, phường, đặc khu			
4.1	Kiểm tra, rà soát và phân loại phiếu điều tra và xác định mức giá của các vị trí đất sau khi thu thập thông tin	1KS3	60	

STT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất (công nhóm/tỉnh)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
4.2	Thống kê giá đất đầu vào tại xã, phường, đặc khu và xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường, đặc khu			
4.2.1	Thống kê giá đất đầu vào tại xã, phường, đặc khu	1KS3	24	
4.2.2	Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường, đặc khu	1KS3	60	
4.2.3	Xác định mức giá của các vị trí đất	1KS3	60	
4.3	Hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra khảo sát thu thập thông tin giá đất tại xã, phường, đặc khu	1KS3	35	
5	Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp tỉnh; phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành			
5.1	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh	Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)	18	
5.2	Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện Bảng giá đất hiện hành	Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)	16	
6	Xây dựng dự thảo bảng giá đất, dự thảo báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất			
6.1	Xây dựng dự thảo bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất			
6.1.1	<i>Bảng giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác</i>	Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)	5	
6.1.2	<i>Bảng giá đất trồng cây lâu năm</i>	Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)	5	

STT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất (công nhóm/tỉnh)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
6.1.3	Bảng giá đất rừng sản xuất	Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)	5	
6.1.4	Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản	Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)	5	
6.1.5	Bảng giá đất ở tại nông thôn	Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)	25	
6.1.6	Bảng giá đất ở tại đô thị	Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)	35	
6.1.7	Bảng giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp	Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)	15	
6.1.8	Bảng giá đất thương mại, dịch vụ	Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)	15	
6.1.9	Bảng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)	15	
6.1.10	Bảng giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản	Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)	15	
6.2	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí	Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)	30	
6.3	Hoàn thiện dự thảo bảng giá đất và phát hành	Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)	15	

Ghi chú:

1. Định mức tại Bảng 10 áp dụng cho tỉnh Quảng Ninh trong điều kiện điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất quy định trong định mức kinh tế - kỹ thuật này tính cho 12 đơn vị hành chính cấp xã (số điểm điều tra = 7 phường/đặc khu + 5 xã); 3.600 phiếu điều tra (340 phiếu/phường, đặc khu; 195 phiếu/xã, 12 điểm điều tra tình hình kinh tế xã hội và một số phiếu bổ sung thêm).

2. Trường hợp số vị trí điều tra thay đổi so với điều kiện chuẩn tại mục 1 trong ghi chú này thì dự toán chi phí sẽ được tính theo phương pháp nội suy ở các nội dung công việc thuộc mục 1. Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin của Bảng 10.

3. Khi xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất quy định tại mục 6 của Bảng 10, 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 6 của Bảng 10 thì việc tính mức căn cứ vào mức của loại đất tương tự.

II. Định mức dụng cụ lao động

STT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Thời hạn (tháng)	Định mức (ca/tỉnh)	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Bàn làm việc	Cái	96	529,60	
2	Ghế văn phòng	Cái	96	529,60	
3	Tủ để tài liệu	Cái	96	132,40	
4	Kéo cắt giấy	Cái	9	165,50	
5	Bàn dập ghim	Cái	24	165,50	
6	Quần áo bảo hộ lao động	Bộ	18		763,20
7	Giày bảo hộ	Đôi	6		763,20
8	Tất	Đôi	6		763,20
9	Cặp đựng tài liệu	Cái	24		763,20
10	Mũ cứng	Cái	12		763,20
11	USB (4 GB)	Cái	12	165,50	
12	Lưu điện	Cái	60	529,60	
13	Quần áo mưa	Bộ	6		127,20
14	Bình đựng nước uống	Cái	6		763,20
15	Ba lô	Cái	24		763,20
16	Thước nhựa 40cm	Cái	24	331,00	
17	Gọt bút chì	Cái	9	165,50	127,20
18	Đèn neon 0,04 kw	Bộ	30	529,60	
19	Máy tính Casio	Cái	36	331,00	
20	Máy hút bụi 1,5 kw	Cái	60	331,00	
21	Máy hút ẩm 2 kw	Cái	60	529,60	
22	Quạt trần 0,1 kw	Cái	36	529,60	

Ghi chú:

1. Định mức tại Bảng 11 áp dụng cho tỉnh Quảng Ninh theo Nghị quyết 1679/NQ-UBTVQH15 sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Quảng Ninh năm 2025 gồm 54 đơn vị hành chính cấp xã, gồm: 30 phường, 22 xã và 02 đặc khu; thực hiện điều chỉnh 7 phường/đặc khu và 5 xã.

2. Cơ cấu sử dụng mức dụng cụ theo nội dung công việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất được xác định theo bảng sau:

Bảng 12

STT	Nội dung công việc	Cơ cấu (%)	
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin	0,00	100,00
2	Xác định khu vực trong xây dựng Bảng giá đất	5,26	0,00
3	Xác định vị trí đất trong xây dựng Bảng giá đất	2,64	0,00
4	Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại xã, phường, thị trấn	31,89	0,00
5	Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp huyện, cấp tỉnh; phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành	8,59	0,00
6	Xây dựng dự thảo bảng giá đất, dự thảo báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất	51,62	0,00
	Tổng	100,00	100,00

III. Định mức tiêu hao vật liệu

Bảng 13

STT	Danh mục vật liệu	ĐVT	Định mức (tính cho 01 tỉnh)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Giấy A4	Gram	20,00	5,00
2	Hồ dán khô	Hộp	6,00	
3	Mực photocopy	Hộp	4,00	
4	Sổ ghi chép	Cuốn	7,50	11,00
5	Cặp 3 dây	Cái	8,50	11,00
6	Bút bi	Cái	19,00	15,00
7	Ghim dập	Cái	15,00	
8	Ghim vòng	Cái	12,50	

STT	Danh mục vật liệu	ĐVT	Định mức (tính cho 01 tỉnh)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
9	Túi ny lông đựng tài liệu	Cái		11,00
10	Giấy A3	Gram	5,00	
11	Băng dính to	Cuộn	20,00	
12	Bút dạ màu	Bộ	6,00	5,50
13	Bút chì	Cái	18,50	16,50
14	Bút xóa	Cái	20,00	
15	Bút nhớ dòng	Cái	19,50	
16	Tẩy chì	Cái	15,00	7,50
17	Mực in A3 Laser	Hộp	1,55	

Ghi chú:

1. Định mức tại Bảng 13 áp dụng cho tỉnh Quảng Ninh theo Nghị quyết 1679/NQ-UBTVQH15 sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Quảng Ninh năm 2025 gồm 54 đơn vị hành chính cấp xã, gồm: 30 phường, 22 xã và 02 đặc khu; thực hiện điều chỉnh 7 phường/đặc khu và 5 xã.

2. Cơ cấu sử dụng mức vật liệu theo nội dung công việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất được xác định tại Bảng 12.

IV. Định mức tiêu hao năng lượng

Bảng 14

STT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Thời hạn (tháng)	Định mức (ca/tỉnh)	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Điện năng	kW		2320,97	

Ghi chú:

1. Định mức tại Bảng 14 áp dụng cho tỉnh Quảng Ninh theo Nghị quyết 1679/NQ-UBTVQH15 sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Quảng Ninh năm 2025 gồm 54 đơn vị hành chính cấp xã, trong đó gồm 30 phường, 22 xã và 02 đặc khu; thực hiện điều chỉnh 7 phường/đặc khu và 5 xã.

2. Cơ cấu sử dụng mức tiêu hao năng lượng theo nội dung công việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất được xác định tại Bảng 12.

V. Định mức sử dụng máy móc, thiết bị

Bảng 15

STT	Danh mục thiết bị	ĐVT	Công suất (kw/h)	Thời gian SD máy (năm)	Định mức (ca/tỉnh)	
					Nội nghịệp	Ngoại nghịệp
1	Máy in A3	Cái	0,5	5	132,40	
2	Máy vi tính	Cái	0,40	5	529,60	
3	Máy điều hòa nhiệt độ	Cái	2,20	8	132,40	
4	Máy chiếu (projector)	Cái	0,5	5	132,40	
5	Máy tính xách tay	Cái	0,50	5	132,40	254,40
6	Máy photo	Cái	1,50	5	264,80	
7	Máy ảnh	Cái		5		508,80

Ghi chú:

1. Định mức tại Bảng 15 áp dụng cho tỉnh Quảng Ninh theo Nghị quyết 1679/NQ-UBTVQH15 sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Quảng Ninh năm 2025 gồm 54 đơn vị hành chính cấp xã, trong đó gồm 30 phường, 22 xã và 02 đặc khu; thực hiện điều chỉnh 7 phường/đặc khu và 5 xã.

2. Cơ cấu sử dụng máy móc thiết bị theo nội dung công việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất được xác định tại Bảng 12.

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

(Ban hành kèm theo Quyết định số/2025/QĐ-UBND ngày tháng 9 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh)

I. Định mức lao động

Bảng 16

STT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức (công nhóm/tỉnh)			
			Đất phi nông nghiệp		Đất nông nghiệp	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất/khu đất cần định giá					
1.1	Thu thập thông tin chung tại khu vực có thửa đất cần định giá	1KS3	8		6	
1.2	Rà soát, tổng hợp các thông tin chung tại khu vực có thửa đất cần định giá	1KS3	8		6	
2	Thu thập tổng hợp phân tích thông tin					
2.1	Thu thập thông tin về thửa đất cần định giá	Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)		10		8
2.2	Thu thập thông tin đầu vào để áp dụng các phương pháp định giá đất	Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)		20		16
2.3	Kiểm tra, rà soát, phân loại phiếu điều tra, các tài liệu thông tin đầu vào	Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)	5		5	
2.4	Tổng hợp, phân tích các thông tin để xác định giá đất theo các phương pháp định giá đất	Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)	12		8	
3	Lựa chọn phương pháp định giá đất					

STT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức (công nhóm/tỉnh)			
			Đất phi nông nghiệp		Đất nông nghiệp	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
3.1	Áp dụng các phương pháp định giá đất để xác định giá đất	Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)	10		6	
3.2	Rà soát kết quả xác định giá đất	Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)	8		6	
4	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo chứng thư định giá đất					
4.1	Xây dựng phương án giá đất	Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)	12		12	
4.2	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất	Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)	5		5	
4.3	Dự thảo chứng thư định giá đất	Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)	3		3	
5	Hoàn thiện báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và chứng thư định giá đất	Nhóm 2 (1KS5, 1KS3)	5		5	

Ghi chú:

1. Định mức tại Bảng 16 tính cho thửa đất hoặc khu đất trung bình có 01 mục đích sử dụng, tại địa bàn 01 xã; có diện tích 01 ha đối với đất phi nông nghiệp, diện tích 03 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 01, Bảng 02, Bảng 03 để điều chỉnh đối với mục 1, 2, 3 của Bảng 12.

2. Trường hợp thửa đất hoặc khu đất cần định giá có nhiều 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 1, 2, 3 của Bảng 16:

Trường hợp có thể tách được diện tích của từng mục đích sử dụng 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 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) Đối với mục 5 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 1, 2, 3 của Bảng 16:

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.

Trường hợp các thửa đất khác nhau về các đặc điểm nêu trên thì tính mức riêng cho các thửa đất.

b) Đối với mục 5 nhân với hệ số $K = 1,3$.

4. Trường hợp xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng mà phải xác định giá đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh thì nhân với hệ số $K=1,5$ đối với mục 1, 2, 3, 4 của Bảng 16.

5. Trường hợp xác định giá đất để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đối với thửa đất có diện tích nhỏ dưới 0,1 ha thì nhân với hệ số $K=0,5$ đối với mục 1, 2, 3 của Bảng 16.

6. Về cơ cấu để điều chỉnh mức sử dụng dụng cụ lao động, mức tiêu hao vật liệu, mức tiêu hao năng lượng, và mức sử dụng máy móc, thiết bị được tính theo Bảng 17.

Bảng 17

STT	Nội dung công việc	Cơ cấu (%)			
		Đất phi nông nghiệp		Đất nông nghiệp	
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất/khu đất cần định giá	21,05	0	19,35	0
2	Thu thập tổng hợp phân tích thông tin	22,38	100,00	20,98	100,00
3	Lựa chọn phương pháp định giá đất	23,68	0	19,35	0

4	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo chứng thư định giá đất	26,32	0	32,26	0
5	Hoàn thiện báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và chứng thư định giá đất	6,58	0	8,06	0
	Tổng	100,00	100,00	100,00	100,00

II. Định mức dụng cụ lao động

Bảng 18

STT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Thời hạn (tháng)	Định mức (ca /thửa đất hoặc khu đất trung bình)			
				Đất phi nông nghiệp		Đất nông nghiệp	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Bàn làm việc	Cái	96	60,36		48,73	
2	Ghế văn phòng	Cái	96	60,36		48,73	
3	Tủ để tài liệu	Cái	96	15,09		12,18	
4	Bàn đập ghim	Cái	24	30,18		24,36	
5	Quần áo bảo hộ lao động	Bộ	18	3,77		3,05	
6	Giày bảo hộ	Đôi	6		20,36		14,55
7	Tất	Đôi	6		20,36		14,55
8	Cặp đựng tài liệu	Cái	24		20,36		14,55
9	Mũ cứng	Cái	12		20,36		14,55
10	USB (4 GB)	Cái	12		20,36		14,55
11	Lưu điện	Cái	60	60,36		48,73	
12	Quần áo mưa	Bộ	6		6,11		4,36
13	Bình đựng nước uống	Cái	6		20,36		14,55
14	Ba lô	Cái	24		20,36		14,55
15	Thước nhựa 40cm	Cái	24	30,18	10,18	24,36	7,27
16	Gọt bút chì	Cái	9	3,02	2,04	2,44	1,45
17	Đèn neon 0,04 kw	Bộ	30	60,36		48,73	
18	Máy tính Casio	Cái	36	37,73	5,09	30,45	3,64

STT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Thời hạn (tháng)	Định mức (ca / thửa đất hoặc khu đất trung bình)			
				Đất phi nông nghiệp		Đất nông nghiệp	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
19	Quạt trần 0,1 kw	Cái	36	30,18		24,36	

Ghi chú:

Định mức tại Bảng 18 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 xác định giá đất cụ thể tại các bước theo cơ cấu tại định mức lao động tại Bảng 17.

III. Định mức tiêu hao vật liệu

Bảng 19

STT	Danh mục vật liệu	ĐVT	Định mức (tính cho thửa đất hoặc khu đất trung bình)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Giấy A4	Gram	0,45	0,45
2	Hồ dán khô	Hộp	0,91	
3	Mực photocopy	Hộp	0,11	
4	Sổ ghi chép	Cuốn	0,91	0,91
5	Cặp 3 dây	Cái	0,91	0,91
6	Bút bi	Cái	1,82	0,91
7	Ghim dập	Cái	0,45	
8	Ghim vòng	Hộp	0,45	
9	Túi ny lông đựng tài liệu	Cái		0,91
10	Giấy A3	Gram	0,45	0,45
11	Băng dính to	Cuộn	0,91	
12	Bút dạ màu	Bộ	0,91	0,91
13	Bút chì	Cái	0,91	0,91
14	Bút xóa	Cái	0,91	0,91
15	Bút nhớ dòng	Cái	0,91	0,91
16	Tẩy chì	Cái	0,91	0,91
17	Mực in A3 Laser	Hộp	0,08	

Ghi chú:

Định mức tại Bảng 19 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 xác định giá đất cụ thể tại các bước theo cơ cấu tại định mức lao động tại Bảng 17.

IV. Định mức tiêu hao năng lượng

Bảng 20

STT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Thời hạn (tháng)	Định mức (ca /thửa đất hoặc khu đất trung bình)			
				Đất phi nông nghiệp		Đất nông nghiệp	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Điện năng	kW		7,61		6,14	

Ghi chú:

Định mức tại Bảng 20 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 xác định giá đất cụ thể tại các bước theo cơ cấu tại định mức lao động tại bảng 17.

V. Định mức sử dụng máy móc, thiết bị.

Bảng 21

STT	Danh mục thiết bị	ĐVT	Thời gian sử dụng (năm)	Công suất (kw/h)	Định mức (ca /thửa đất hoặc khu đất trung bình)			
					Đất phi nông nghiệp		Đất nông nghiệp	
					Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Máy điều hòa nhiệt độ	Cái	8	2,20	5,66		4,57	
2	Máy vi tính	Cái	5	0,40	11,32		9,14	
3	Máy photo	Cái	5	1,50	3,77		3,05	
4	Máy tính xách tay	Cái	5	0,50	2,26	5,09	1,83	3,64
5	Máy in A3	Cái	5	0,5	2,26		1,83	
6	Máy chiếu (slide)	Cái	5	0,5	2,26		1,83	
7	Máy ảnh	Cái	5			6,36		4,55

Ghi chú:

Định mức tại Bảng 21 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 xác định giá đất cụ thể tại các bước theo cơ cấu tại định mức lao động tại Bảng 17.

PHỤ LỤC IV**ĐỊNH MỨC KINH TẾ - KỸ THUẬT ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ
THEO PHƯƠNG PHÁP HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT**

(Ban hành kèm theo Quyết định số/2025/QĐ-UBND ngày tháng 9 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh)

I. Định mức lao động

Bảng 22

TT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức (công nhóm/điều kiện chuẩn)			
			Đất phi nông nghiệp		Đất nông nghiệp	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất/ khu đất cần định giá					
1.1	Thu thập thông tin chung tại khu vực cần định giá	1KS3	8		6	
1.2	Rà soát, tổng hợp các thông tin chung tại khu vực cần định giá	1KS3	8		6	
2	Thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin					
2.1	Khảo sát, thu thập thông tin về các thửa đất cần định giá theo vị trí đất, khu vực quy định trong bảng giá đất	Nhóm 2 (1KS5+1KS3)		16		10
2.2	Khảo sát, thu thập thông tin về giá đất theo quy định tại các điểm a, b, c khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai cho từng vị trí đất, khu vực	Nhóm 2 (1KS5+1KS3)		20		16
2.3	Kiểm tra, rà soát và phân loại phiếu điều tra cho từng vị trí đất	Nhóm 2 (1KS5+1KS3)	6		5	

TT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức (công nhóm/điều kiện chuẩn)			
			Đất phi nông nghiệp		Đất nông nghiệp	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
3	Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực					
3.1	Thống kê giá đất thu thập được theo từng vị trí đất, khu vực	Nhóm 2 (1KS5+1KS3)	6		5	
3.2	Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất	Nhóm 2 (1KS5+1KS3)	6		5	
4	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá	Nhóm 2 (1KS5+1KS3)	15		10	
5	Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất					
5.1	Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất	Nhóm 2 (1KS5+1KS3)	5		5	
5.2	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất	Nhóm 2 (1KS5+1KS3)	5		5	
6	Hoàn thiện Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và Chứng thư định giá đất	Nhóm 2 (1KS5+1KS3)	5		5	

Ghi chú:

1. Định mức tại Bảng 22 tính cho thửa đất hoặc khu đất điều kiện chuẩn, có 01 loại đất, diện tích 01ha, 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:

a) 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, 4 của Bảng 22;

b) Đối với các mục 2, 3, 4 của Bảng 22: căn cứ vào hệ số theo quy mô diện tích và khu vực quy định tại Bảng 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 của Bảng 15; các mục còn lại của Bảng 18 nhân với hệ số $K=1,3$.

3. Trường hợp khu vực định giá đất chạy theo tuyến qua nhiều xã, phường (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 22; đối với khu vực định giá đất chạy qua 02 xã, phường, thì nhân với hệ số $K=1,3$; đối với khu vực định giá đất chạy qua trên 02 xã phường, thì được bổ sung hệ số 0,02 cho mỗi 01 xã, phường, tăng thêm.

4. Về cơ cấu để điều chỉnh mức sử dụng dụng cụ lao động, mức tiêu hao vật liệu, mức tiêu hao năng lượng, và mức sử dụng máy móc, thiết bị được tính theo Bảng 23.

Bảng 23

STT	Nội dung công việc	Cơ cấu (%)			
		Đất phi nông nghiệp		Đất nông nghiệp	
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất/khu đất cần định giá	25,00	0	23,08	0
2	Thu thập tổng hợp phân tích thông tin	9,38	100,00	9,62	100,00
3	Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực	18,74	0	19,22	0
4	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá	23,44	0	19,23	0
5	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo chứng thư định giá đất	15,63	0	19,23	0
6	Hoàn thiện báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và chứng thư định giá đất	7,81	0	9,62	0
	Tổng	100,00	100,00	100,00	100,00

II. Định mức dụng cụ lao động

Bảng 24

STT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Thời hạn (tháng)	Định mức (ca /thửa đất hoặc khu đất trung bình)			
				Đất phi nông nghiệp		Đất nông nghiệp	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Bàn làm việc	Cái	96	60,36		48,73	
2	Ghế văn phòng	Cái	96	60,36		48,73	
3	Tủ để tài liệu	Cái	96	15,09		12,18	
4	Bàn dập ghim	Cái	24	30,18		24,36	
5	Quần áo bảo hộ lao động	Bộ	18	3,77		3,05	
6	Giày bảo hộ	Đôi	6		20,36		14,55
7	Tất	Đôi	6		20,36		14,55
8	Cặp đựng tài liệu	Cái	24		20,36		14,55
9	Mũ cứng	Cái	12		20,36		14,55
10	USB (4 GB)	Cái	12		20,36		14,55
11	Lưu điện	Cái	60	60,36		48,73	
12	Quần áo mưa	Bộ	6		6,11		4,36
13	Bình đựng nước uống	Cái	6		20,36		14,55
14	Ba lô	Cái	24		20,36		14,55
15	Thước nhựa 40cm	Cái	24	30,18	10,18	24,36	7,27
16	Gọt bút chì	Cái	9	3,02	2,04	2,44	1,45
17	Đèn neon 0,04 kw	Bộ	30	60,36		48,73	
18	Máy tính Casio	Cái	36	37,73	5,09	30,45	3,64
19	Quạt trần 0,1 kw	Cái	36	30,18		24,36	

Ghi chú:

Định mức tại Bảng 24 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 xác định giá đất cụ thể tại các bước theo cơ cấu tại định mức lao động tại Bảng 23.

III. Định mức tiêu hao vật liệu

Bảng 25

STT	Danh mục vật liệu	ĐVT	Định mức (tính cho thửa đất hoặc khu đất trung bình)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Giấy A4	Gram	0,45	0,45
2	Hồ dán khô	Hộp	0,91	
3	Mực photocopy	Hộp	0,11	
4	Sổ ghi chép	Cuốn	0,91	0,91
5	Cặp 3 dây	Cái	0,91	0,91
6	Bút bi	Cái	1,82	0,91
7	Ghim dập	Cái	0,45	
8	Ghim vòng	Hộp	0,45	
9	Túi ny lông đựng tài liệu	Cái		0,91
10	Giấy A3	Gram	0,45	0,45
11	Băng dính to	Cuộn	0,91	
12	Bút dạ màu	Bộ	0,91	0,91
13	Bút chì	Cái	0,91	0,91
14	Bút xóa	Cái	0,91	0,91
15	Bút nhớ dòng	Cái	0,91	0,91
16	Tẩy chì	Cái	0,91	0,91
17	Mực in A3 Laser	Hộp	0,08	

Ghi chú:

Định mức tại Bảng 25 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 xác định giá đất cụ thể tại các bước theo cơ cấu tại định mức lao động tại Bảng 23.

IV. Định mức tiêu hao năng lượng

Bảng 26

STT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Thời hạn (tháng)	Định mức (ca /thửa đất hoặc khu đất trung bình)			
				Đất phi nông nghiệp		Đất nông nghiệp	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Điện năng	kW		7,61		6,14	

Ghi chú:

Định mức tại Bảng 26 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 xác định giá đất cụ thể tại các bước theo cơ cấu tại định mức lao động tại Bảng 23.

IV. Định mức sử dụng máy móc, thiết bị

Bảng 27

STT	Danh mục thiết bị	ĐVT	Thời gian sử dụng (năm)	Công suất (kw/h)	Định mức (ca /thửa đất hoặc khu đất trung bình)			
					Đất phi nông nghiệp		Đất nông nghiệp	
					Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Máy điều hòa nhiệt độ	Cái	8	2,20	5,66		4,57	
2	Máy vi tính	Cái	5	0,40	11,32		9,14	
3	Máy photo	Cái	5	1,50	3,77		3,05	
4	Máy tính xách tay	Cái	5	0,50	2,26	5,09	1,83	3,64
5	Máy in A3	Cái	5	0,5	2,26		1,83	
6	Máy chiếu (slide)	Cái	5	0,5	2,26		1,83	
7	Máy ảnh	Cái	5			6,36		4,55

Ghi chú:

Định mức tại Bảng 27 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 xác định giá đất cụ thể tại các bước theo cơ cấu tại định mức lao động tại Bảng 23.