

# VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

## ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Số: 63/2025/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 4 năm 2025

### QUYẾT ĐỊNH

**Quy định về định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán ngân sách nhà nước  
phục vụ công tác xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất  
và định giá đất cụ thể trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh**

### ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; 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 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật

Căn cứ Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của

*Chính phủ;*

*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;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1659/TTr-STNMT-KTĐ ngày 31 tháng 3 năm 2025; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 2084/BC-STP ngày 28 tháng 3 năm 2025.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

### **Điều 1.**

Ban hành kèm theo Quyết định này Định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

### **Điều 2. Quy định chuyển tiếp**

1. Đối với việc thực hiện nhiệm vụ xác định giá đất, hồ sơ định giá đất được chỉ định thầu đã ký kết hợp đồng dịch vụ tư vấn hoặc phải thực hiện đấu thầu đã đăng tải hồ sơ chào, mời thầu trên trang đấu thầu quốc gia, cổng thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc đang gia hạn hồ sơ chào, mời thầu trên trang đấu thầu quốc gia hoặc cổng thông tin điện tử Sở Tài nguyên và Môi trường và giao nhiệm vụ cho đơn vị sự nghiệp công lập đủ điều kiện hoạt động tư vấn xác định giá đất đã ký kết hợp đồng giao nhiệm vụ thì tiếp tục thực hiện theo hợp đồng dịch vụ tư vấn đã ký kết hoặc hồ sơ chào, mời thầu đã đăng tải.

2. Trường hợp thực hiện nhiệm vụ xác định giá đất, hồ sơ định giá đất được chỉ định thầu nhưng chưa ký kết hợp đồng dịch vụ tư vấn hoặc phải thực hiện đấu thầu nhưng chưa đăng tải hồ sơ chào, mời thầu trên trang đấu thầu quốc gia, cổng thông tin điện tử Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc chưa gia hạn hồ sơ mời thầu trên trang đấu thầu quốc gia, cổng thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc giao nhiệm vụ cho đơn vị sự nghiệp công lập đủ điều kiện hoạt động tư vấn xác định giá

đất mà chưa ký kết hợp đồng giao nhiệm vụ thì phải rà soát, điều chỉnh dự toán kinh phí nhiệm vụ trước khi ký kết hợp đồng dịch vụ tư vấn hoặc dự toán kinh phí nhiệm vụ trong hồ sơ mời, chào thầu trước khi đăng tải, gia hạn.

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

1. Căn cứ Định mức kinh tế - kỹ thuật ban hành kèm theo Quyết định này, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan hướng dẫn các tổ chức, cá nhân được giao nhiệm vụ cung ứng dịch vụ sự nghiệp công để lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác định giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật.

2. Trong quá trình thực hiện, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan kịp thời báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định sửa đổi, bổ sung Định mức kinh tế - kỹ thuật phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

### **Điều 3. Hiệu lực thi hành**

Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 09 tháng 5 năm 2025.

### **Điều 4. Tổ chức thực hiện**

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Thủ trưởng các Sở - ngành Thành phố Hồ Chí Minh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

**Bùi Xuân Cường**

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

**QUY ĐỊNH VỀ ĐỊNH MỨC KINH TẾ - KỸ THUẬT ĐỂ LẬP DỰ TOÁN  
NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC PHỤC VỤ CÔNG TÁC XÂY DỰNG, ĐIỀU CHỈNH,  
SỬA ĐỔI, BỔ SUNG BẢNG GIÁ ĐẤT VÀ ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ  
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 63/2025/QĐ-UBND  
ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố)*

**Phần I  
QUY ĐỊNH CHUNG**

**1. Phạm vi điều chỉnh**

Định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là định mức KT-KT) áp dụng cho những công việc sau:

- 1.1. Xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất theo vị trí đất;
- 1.2. Định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh, thu nhập và thặng dư;
- 1.3. Định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

**2. Đối tượng áp dụng**

Các cơ quan có chức năng quản lý đất đai lập dự toán ngân sách nhà nước để tổ chức việc xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất và định giá đất cụ thể.

Các đơn vị sự nghiệp công lập đủ điều kiện hoạt động tư vấn xác định giá đất, tổ chức tư vấn xác định giá đất, các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan lập dự toán ngân sách nhà nước kinh phí xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất và định giá đất cụ thể.

**3. Căn cứ xây dựng định mức kinh tế - kỹ thuật**

- Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; 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;

- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

- Nghị định số 106/2020/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2020 của Chính phủ về vị trí việc làm và số lượng người làm việc trong đơn vị sự nghiệp công lập;

- Nghị định số 145/2020/NĐ-CP ngày 14 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Bộ luật Lao động về điều kiện lao động và quan hệ lao động;

- 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;

- 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;

- 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.

#### **4. Quy định về sử dụng định mức**

4.1. 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...) được tính theo quy định của pháp luật hiện hành.

4.2. Định mức lao động là chi phí lao động trực tiếp để sản xuất ra một sản phẩm (thực hiện một bước công việc). Nội dung của định mức lao động bao gồm:

a) Nội dung công việc: quy định các thao tác cơ bản, chủ yếu để thực hiện bước công việc.

b) Định biên: xác định cấp bậc lao động kỹ thuật để thực hiện từng nội dung

công việc theo quy định tại Thông tư 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 Thông tư liên tịch quy định mã số và tiêu chuẩn chức danh nghề nghiệp viên chức chuyên ngành địa chính và Thông tư số 12/2022/TT-BTNMT ngày 24 tháng 10 năm 2022 của 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 được quy định chung về các ngạch tương đương là kỹ sư (KS) và kỹ thuật viên (KTV);

c) Định mức: quy định thời gian lao động trực tiếp sản xuất một đơn vị sản phẩm (thực hiện bước công việc); đơn vị tính là ngày công cá nhân hoặc ngày công nhóm/đơn vị sản phẩm; ngày công (ca) tính bằng 08 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 Thông tư này để hoàn thành nhiệm vụ đúng tiến độ.

#### 4.3. Định mức vật tư và thiết bị

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

Định mức sử dụng vật liệu là số lượng các vật liệu cần thiết sử dụng để sản xuất ra một đơn vị sản phẩm (thực hiện một công việc).

Định mức sử dụng dụng cụ là số ca mà người lao động trực tiếp sử dụng các dụng cụ cần thiết để sản xuất ra một đơn vị sản phẩm (thực hiện một bước công việc). Định mức sử dụng thiết bị là số ca mà người lao động trực tiếp sử dụng các thiết bị cần thiết để sản xuất ra một đơn vị sản phẩm (thực hiện một bước công việc).

b) Thời hạn sử dụng dụng cụ, thiết bị thực hiện theo quy định tại Thông tư số 23/2023/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2023 của Bộ Tài và các quy định của pháp luật có liên quan.

c) Điện năng tiêu thụ của các dụng cụ, thiết bị dùng điện được tính trên cơ sở công suất của dụng cụ, thiết bị, 08 giờ làm việc trong 1 ngày công (ca) và định mức sử dụng dụng cụ, thiết bị. Mức điện năng trong các bảng định mức đã được tính theo công thức sau:  $\text{Mức điện} = (\text{Công suất thiết bị/giờ} \times 08 \text{ giờ} \times \text{số ca sử dụng thiết bị}) + 5\% \text{ hao hụt}$ .

## 5. Quy định khác

5.1. 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

Khu vực Diện tích (ha)	Đất nông nghiệp		Đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở	
	Xã thuộc các huyện	Phường thuộc các quận	Xã thuộc các huyện	Phường thuộc các quận
≤ 0,1	0,50	0,70	0,50	0,70
0,3	0,60	0,80	0,65	0,85
0,5	0,70	0,90	0,80	1,00
1	0,85	1,05	1,00	1,20
3	1,00	1,20	1,20	1,40
5	1,40	1,60	1,60	1,80
10	1,80	2,00	2,00	2,20
30	2,20	2,40	2,60	2,80
50	2,80	3,00	3,20	3,40
100	3,40	3,60	4,00	4,20
300	4,00	4,20	4,80	5,00
≥ 500	4,80	5,00	5,80	6,00

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

Khu vực Diện tích (ha)	Xã thuộc các huyện	Phường thuộc các quận
≤ 0,1	0,50	0,70
0,3	0,65	0,85

0,5	0,80	1,00
1	1,00	1,20
3	1,20	1,40
5	1,40	1,60
10	1,60	1,80
30	1,80	2,00
50	2,00	2,20
100	2,20	2,40
300	2,40	2,60
500	2,60	2,80
1.000	2,80	3,00
3.000	3,00	3,20
≥ 5.000	3,20	3,40

5.3. Hệ số theo quy mô diện tích và khu vực quy định tại các Bảng 01 Mục 5.1 và Bảng 02 Mục 5.2 được tính theo phương pháp nội suy.

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

### Chương I XÂY DỰNG, ĐIỀU CHỈNH, SỬA ĐỔI, BỔ SUNG BẢNG GIÁ ĐẤT THEO VỊ TRÍ ĐẤT

**1. Xây dựng bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026**

#### **1.1. Định mức lao động**

##### **1.1.1. Nội dung công việc**



1.1.1.1. Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin

1.1.1.1.1. 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

1.1.1.1.2. Điều tra, khảo sát thu thập thông tin đầu vào

1.1.1.1.3. Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin về các khoản thu nhập, chi phí để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập đối với trường hợp không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất

1.1.1.1.4. Xác định loại đất

1.1.1.1.5. Xác định khu vực

1.1.1.1.6. Xác định vị trí đất

1.1.1.2. Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại xã, phường, thị trấn

1.1.1.2.1. Kiểm tra, rà soát toàn bộ phiếu điều tra

1.1.1.2.2. Xác định mức giá của các vị trí đất

1.1.1.2.3. Thống kê giá đất đầu vào tại xã, phường, thị trấn

1.1.1.2.4. Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường, thị trấn

1.1.1.3. Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp huyện

1.1.1.3.1. Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp huyện

1.1.1.3.2. Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại cấp huyện

1.1.1.4. Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh

1.1.1.4.1. Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh

1.1.1.4.2. Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại cấp tỉnh

1.1.1.5. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện Bảng giá đất hiện hành

1.1.1.6. Xây dựng dự thảo bảng giá đất

1.1.1.6.1. Giá đất trồng cây hằng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác

1.1.1.6.2. Giá đất trồng cây lâu năm

1.1.1.6.3. Giá đất lâm nghiệp (đất rừng sản xuất)

1.1.1.6.4. Giá đất nuôi trồng thủy sản;

1.1.1.6.5. Giá đất làm muối;

1.1.1.6.6. Giá đất ở tại nông thôn;

1.1.1.6.7. Giá đất ở tại đô thị;

1.1.1.6.8. Giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp;

1.1.1.6.9. Giá đất thương mại, dịch vụ (bao gồm đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn và đất thương mại, dịch vụ tại đô thị);

1.1.1.6.10. Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (bao gồm đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị)

1.1.1.6.11. Giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản;

1.1.1.6.12. Giá các loại đất trong khu công nghệ cao;

1.1.1.6.13. Giá các loại đất khác theo phân loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai

1.1.1.6.13.1. Giá loại đất nông nghiệp

1.1.1.6.13.2. Giá loại đất phi nông nghiệp

1.1.1.7. Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất

1.1.1.8. Hoàn thiện dự thảo Bảng giá đất, dự thảo báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất

1.1.1.9. In, sao, lưu trữ, phát hành Bảng giá đất

*1.1.2. Định mức và định biên*

Bảng số 3

STT	Nội dung công việc	Định biên mới	Định mức (công nhóm)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
			1.056	2.730
1	<b>Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin</b>		158	2.730
1.1	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	Nhóm 2 (2KS3)	137	
1.2	Điều tra, khảo sát thu thập thông tin đầu vào	Nhóm 2 (1KS3+1KTV4)	4	2.047
1.3	Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin về các khoản thu nhập, chi phí để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập đối với trường hợp không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất	Nhóm 2 (1KS3+1KTV4)	1	683
1.4	Xác định loại đất	Nhóm 2 (1KS3+1KS2)	3	
1.5	Xác định khu vực	Nhóm 2 (1KS3+1KS2)	3	
1.6	Xác định vị trí đất	Nhóm 2 (1KS3+1KS2)	10	
2	<b>Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại xã, phường, thị trấn</b>		480	-
2.1	Kiểm tra, rà soát toàn bộ phiếu	Nhóm 2	137	

STT	Nội dung công việc	Định biên mới	Định mức (công nhóm)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
	điều tra	(2KS3)		
2.2	Xác định mức giá của các vị trí đất	Nhóm 2 (2KS3)	69	
2.3	Thống kê giá đất đầu vào tại xã, phường, thị trấn	Nhóm 2 (2KS3)	69	
2.4	Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường, thị trấn	Nhóm 2 (2KS3)	205	
3	<b>Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp huyện</b>		176	-
3.1	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp huyện	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	110	
3.2	Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại cấp huyện	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	66	
4	<b>Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh</b>		20	-
4.1	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	10	
4.2	Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại cấp tỉnh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	10	
5	<b>Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện Bảng giá đất hiện hành</b>	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	20	
6	<b>Xây dựng dự thảo bảng giá đất</b>		167	-

STT	Nội dung công việc	Định biên mới	Định mức (công nhóm)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
6.1	Giá đất trồng cây hằng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5	
6.2	Giá đất trồng cây lâu năm	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5	
6.3	Giá đất lâm nghiệp (đất rừng sản xuất)	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5	
6.4	Giá đất nuôi trồng thủy sản;	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5	
6.5	Giá đất làm muối;	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5	
6.6	Giá đất ở tại nông thôn;	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	20	
6.7	Giá đất ở tại đô thị;	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	36	
6.8	Giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp;	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	10	
6.9	Giá đất thương mại, dịch vụ (bao gồm đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn và đất thương mại, dịch vụ tại đô thị);	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	28	
6.10	Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (bao gồm đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị)	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	28	
6.11	Giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản;	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	10	
6.12	Giá các loại đất trong khu công nghệ cao;	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	10	
6.13	Giá các loại đất khác theo phân			

STT	Nội dung công việc	Định biên mới	Định mức (công nhóm)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
	loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai			
6.13.1	<i>Giá loại đất nông nghiệp</i>		5	
6.13.2	<i>Giá loại đất phi nông nghiệp</i>		10	
7	<b>Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất</b>	<b>Nhóm 2 (1KS4+1KS3)</b>	<b>20</b>	
8	<b>Hoàn thiện dự thảo Bảng giá đất, dự thảo báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất</b>	<b>Nhóm 2 (1KS4+1KS3)</b>	<b>10</b>	
9	<b>In, sao, lưu trữ, phát hành Bảng giá đất</b>	<b>1KTV4</b>	<b>5</b>	

**Ghi chú:**

Định mức tại Bảng số 3 tính cho Thành phố Hồ Chí Minh với 22 đơn vị hành chính cấp huyện, 273 đơn vị hành chính cấp xã, 273 điểm điều tra (Theo Nghị quyết số 1278/NQ-UBTVQH15 ngày 14 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2023 - 2025); 13.650 phiếu điều tra (trung bình 50 phiếu điều tra/đơn vị hành chính cấp xã). Khi áp dụng định mức để lập dự toán thì thực hiện như sau:

1. Trường hợp thay đổi số lượng đơn vị hành chính cấp huyện thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với các nội dung công việc tại mục 3 của Bảng số 3.

2. Trường hợp thay đổi số lượng điểm điều tra thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với các nội dung công việc nội nghiệp tại mục 1 và mục 2 của Bảng số 3.

3. Khi số phiếu điều tra có sự thay đổi (tăng hoặc giảm) đối với từng đơn vị cấp xã hoặc số loại đất thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với phần ngoại nghiệp mục 1.2 và mục 1.3 của Bảng số 3.

4. Trường hợp xây dựng các bảng giá đất của các loại đất khác theo phân loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai theo yêu cầu quản lý của địa phương chưa được

quy định từ điểm a đến điểm m khoản 1 Điều 12 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất thi định biên, định mức để thực hiện xây dựng mỗi bảng giá áp dụng theo quy định tại mục 6.13 của Bảng số 3.

### 1.2. Định mức dụng cụ lao động

Bảng số 4

STT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Thời hạn (tháng)	Định mức	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Bàn làm việc	Cái	96	1.690	
2	Ghế văn phòng	Cái	96	1.690	
3	Tủ để tài liệu	Cái	96	423	
4	Kéo cắt giấy	Cái	9	42	
5	Bàn dập ghim	Cái	24	106	
6	Quần áo bảo hộ lao động	Bộ	18		4.368
7	Giày bảo hộ	Đôi	6		4.368
8	Tất	Đôi	6		4.368
9	Cặp tài liệu	Cái	24		4.368
10	Mũ cứng	Cái	12		4.368
11	USB (4 GB)	Cái	12	1.690	
12	Quạt thông gió 0,04 kW	Cái	36	634	
13	Quần áo mưa	Bộ	6		1.310
14	Bình đựng nước uống	Cái	6		4.368
15	Ba lô	Cái	24		4.368
16	Thước nhựa 40cm	Cái	24	845	1.000
17	Gọt bút chì	Cái	9	85	200

STT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Thời hạn (tháng)	Định mức	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
18	Đèn neon 0,04 kW	Cái	30	1.690	
19	Đồng hồ treo tường	Cái	36	845	
20	Máy tính bấm số	Cái	36	1.056	500
21	Ổ ghi CD 0,4 kW	Cái	36	63	
22	Máy hút bụi 1,5 kW	Cái	60	304	
23	Máy hút ẩm 2 kW	Cái	60	264	
24	Quạt trần 0,1 kW	Cái	36	422	
25	Điện năng	kW		1.202	

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 5

STT	Nội dung công việc	Cơ cấu (%)	
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
<b>1</b>	<b>Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin</b>	<b>14,96</b>	<b>100,00</b>
1.1	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	12,97	-
1.2	Điều tra, khảo sát thu thập thông tin đầu vào	0,38	74,98
1.3	Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin về các khoản thu nhập, chi phí để xác định	0,09	25,02



STT	Nội dung công việc	Cơ cấu (%)	
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
	giá đất theo phương pháp thu nhập đối với trường hợp không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất		
1.4	Xác định loại đất	0,28	-
1.5	Xác định khu vực	0,28	-
1.6	Xác định vị trí đất	0,95	-
<b>2</b>	<b>Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại xã, phường, thị trấn</b>	<b>45,45</b>	<b>-</b>
2.1	Kiểm tra, rà soát toàn bộ phiếu điều tra	12,97	-
2.2	Xác định mức giá của các vị trí đất	6,53	-
2.3	Thống kê giá đất đầu vào tại xã, phường, thị trấn	6,53	-
2.4	Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường, thị trấn	19,41	-
<b>3</b>	<b>Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp huyện</b>	<b>16,67</b>	<b>-</b>
3.1	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp huyện	10,42	-
3.2	Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại cấp huyện	6,25	-
<b>4</b>	<b>Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh</b>	<b>1,89</b>	<b>-</b>
4.1	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập	0,95	-

STT	Nội dung công việc	Cơ cấu (%)	
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
	thông tin giá đất tại cấp tỉnh		
4.2	Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại cấp tỉnh	0,95	-
5	<b>Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện Bảng giá đất hiện hành</b>	<b>1,89</b>	<b>-</b>
6	<b>Xây dựng dự thảo bảng giá đất</b>	<b>15,81</b>	<b>-</b>
6.1	Giá đất trồng cây hằng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác	0,47	-
6.2	Giá đất trồng cây lâu năm	0,47	-
6.3	Giá đất lâm nghiệp (đất rừng sản xuất)	0,47	-
6.4	Giá đất nuôi trồng thủy sản;	0,47	-
6.5	Giá đất làm muối;	0,47	-
6.6	Giá đất ở tại nông thôn;	1,89	-
6.7	Giá đất ở tại đô thị;	3,41	-
6.8	Giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp;	0,95	-
6.9	Giá đất thương mại, dịch vụ (bao gồm đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn và đất thương mại, dịch vụ tại đô thị);	2,65	-
6.10	Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (bao gồm đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị)	2,65	-
6.11	Giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản;	0,95	-
6.12	Giá các loại đất trong khu công nghệ	0,95	-

STT	Nội dung công việc	Cơ cấu (%)	
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
	cao;		
6.13	Giá các loại đất khác theo phân loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai		
6.13.1	Giá loại đất nông nghiệp		
6.13.2	Giá loại đất phi nông nghiệp		
7	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất	1,89	-
8	Hoàn thiện dự thảo Bảng giá đất, dự thảo báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất	0,95	-
9	In, sao, lưu trữ, phát hành Bảng giá đất	0,47	-

### 1.3. Định mức sử dụng máy móc, thiết bị

Bảng số 6

STT	Thiết bị	Đơn vị tính	Công suất (kW/h)	Định mức	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Máy in khổ A3	Cái	0,5	137	
2	Máy vi tính	Cái	0,4	317	
3	Máy điều hoà nhiệt độ	Cái	2,2	158	
4	Máy chiếu (slide)	Cái	0,5	63	
5	Máy tính xách tay	Cái		63	437
6	Máy photocopy A3	Cái	1,5	106	
7	Máy ảnh	Cái			273
8	Điện năng	kW		903	

**1.4. Định mức tiêu hao vật liệu**

Bảng số 7

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

**2. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất hằng năm để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo**

**2.1. Định mức lao động****2.1.1. Nội dung công việc****2.1.1.1. Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin**

2.1.1.1.1. 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

**2.1.1.1.2. Điều tra, khảo sát thu thập thông tin đầu vào**

2.1.1.1.3. Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin về các khoản thu nhập, chi phí để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập đối với trường hợp không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất

2.1.1.1.4. Xác định loại đất

2.1.1.1.5. Xác định khu vực

2.1.1.1.6. Xác định vị trí đất

2.1.1.2. Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại xã, phường, thị trấn

2.1.1.2.1. Kiểm tra, rà soát toàn bộ phiếu điều tra

2.1.1.2.2. Xác định mức giá của các vị trí đất

2.1.1.2.3. Thống kê giá đất đầu vào tại xã, phường, thị trấn

2.1.1.2.4. Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường, thị trấn

2.1.1.3. Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp huyện

2.1.1.3.1. Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp huyện

2.1.1.3.2. Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại cấp huyện

2.1.1.4. Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh

2.1.1.4.1. Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh

2.1.1.4.2. Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại cấp tỉnh

2.1.1.5. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện Bảng giá đất hiện hành

2.1.1.6. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung dự thảo bảng giá đất

2.1.1.6.1. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trồng cây hằng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác

2.1.1.6.2. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trồng cây lâu năm

2.1.1.6.3. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất lâm nghiệp (đất rừng sản

xuất)

2.1.1.6.4. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất nuôi trồng thủy sản;

2.1.1.6.5. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất làm muối;

2.1.1.6.6. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất ở tại nông thôn;

2.1.1.6.7. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất ở tại đô thị;

2.1.1.6.8. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp;

2.1.1.6.9. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất thương mại, dịch vụ (bao gồm đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn và đất thương mại, dịch vụ tại đô thị);

2.1.1.6.10. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (bao gồm đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị)

2.1.1.6.11. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản;

2.1.1.6.12. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất các loại đất trong khu công nghệ cao;

2.1.1.6.13. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất các loại đất khác theo phân loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai

2.1.1.6.13.1. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất loại đất nông nghiệp

2.1.1.6.13.2. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất loại đất phi nông nghiệp

2.1.1.7. Xây dựng báo cáo thuyết minh điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung dự thảo bảng giá đất

2.1.1.8. Hoàn thiện dự thảo Bảng giá đất, dự thảo báo cáo thuyết minh điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất

2.1.1.9. In, sao, lưu trữ, phát hành Bảng giá đất

2.1.2. Định mức và định biên

Bảng số 8

STT	Nội dung công việc	Định biên mới	Định mức (công nhóm)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
			<b>1.056</b>	<b>2.730</b>
<b>1</b>	<b>Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin</b>		<b>158</b>	<b>2.730</b>
1.1	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	Nhóm 2 (2KS3)	137	
1.2	Điều tra, khảo sát thu thập thông tin đầu vào	Nhóm 2 (1KS3+1KTV4)	4	2.047
1.3	Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin về các khoản thu nhập, chi phí để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập đối với trường hợp không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất	Nhóm 2 (1KS3+1KTV4)	1	683
1.4	Xác định loại đất	Nhóm 2 (1KS3+1KS2)	3	
1.5	Xác định khu vực	Nhóm 2 (1KS3+1KS2)	3	
1.6	Xác định vị trí đất	Nhóm 2 (1KS3+1KS2)	10	
<b>2</b>	<b>Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại xã, phường, thị trấn</b>		<b>480</b>	<b>-</b>
2.1	Kiểm tra, rà soát toàn bộ phiếu điều tra	Nhóm 2 (2KS3)	137	
2.2	Xác định mức giá của các vị trí	Nhóm 2	69	

STT	Nội dung công việc	Định biên mới	Định mức (công nhóm)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
	đất	(2KS3)		
2.3	Thống kê giá đất đầu vào tại xã, phường, thị trấn	Nhóm 2 (2KS3)	69	
2.4	Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường, thị trấn	Nhóm 2 (2KS3)	205	
3	<b>Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp huyện</b>		176	-
3.1	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp huyện	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	110	
3.2	Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại cấp huyện	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	66	
4	<b>Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh</b>		20	-
4.1	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	10	
4.2	Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại cấp tỉnh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	10	
5	<b>Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện Bảng giá đất hiện hành</b>	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	20	
6	<b>Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung dự thảo bảng giá đất</b>		167	-
6.1	Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trồng cây hằng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5	
6.2	Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung	Nhóm 2	5	



STT	Nội dung công việc	Định biên mới	Định mức (công nhóm)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
	bảng giá đất trồng cây lâu năm	(1KS4+1KS3)		
6.3	Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất lâm nghiệp (đất rừng sản xuất)	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5	
6.4	Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất nuôi trồng thủy sản;	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5	
6.5	Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất làm muối;	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5	
6.6	Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất ở tại nông thôn;	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	20	
6.7	Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất ở tại đô thị;	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	36	
6.8	Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp;	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	10	
6.9	Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất thương mại, dịch vụ (bao gồm đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn và đất thương mại, dịch vụ tại đô thị);	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	28	
6.10	Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (bao gồm đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị)	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	28	
6.11	Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản;	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	10	
6.12	Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất các loại đất trong khu công nghệ cao;	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	10	
6.13	Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung			

STT	Nội dung công việc	Định biên mới	Định mức (công nhóm)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
	bảng giá đất các loại đất khác theo phân loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai			
6.13.1	<i>Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất loại đất nông nghiệp</i>		5	
6.13.2	<i>Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất loại đất phi nông nghiệp</i>		10	
7	<b>Xây dựng báo cáo thuyết minh điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất</b>	<b>Nhóm 2 (1KS4+1KS3)</b>	<b>20</b>	
8	<b>Hoàn thiện dự thảo Bảng giá đất, dự thảo báo cáo thuyết minh điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất</b>	<b>Nhóm 2 (1KS4+1KS3)</b>	<b>10</b>	
9	<b>In, sao, lưu trữ, phát hành Bảng giá đất</b>	<b>1KTV4</b>	<b>5</b>	

**Ghi chú:**

Định mức tại Bảng số 8 tính cho Thành phố Hồ Chí Minh với 22 đơn vị hành chính cấp huyện, 273 đơn vị hành chính cấp xã, 273 điểm điều tra (Theo Nghị quyết số 1278/NQ-UBTVQH15 ngày 14 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã, cấp huyện của Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2023 - 2025); 13.650 phiếu điều tra (trung bình 50 phiếu điều tra/đơn vị hành chính cấp xã). Khi áp dụng định mức để lập dự toán thì thực hiện như sau:

1. Trường hợp thay đổi số lượng đơn vị hành chính cấp huyện thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với các nội dung công việc tại mục 3 của Bảng số 8.

2. Trường hợp thay đổi số lượng điểm điều tra thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với các nội dung công việc nội nghiệp tại mục 1 và mục 2 của Bảng số 8.

3. Khi số phiếu điều tra có sự thay đổi (tăng hoặc giảm) đối với từng đơn vị cấp

xã hoặc số loại đất thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với phần ngoại nghiệp mục 1.2 và mục 1.3 của Bảng số 8.

4. Định mức thực hiện điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất tính tương ứng với số lượng bảng giá đất được điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung từ mục 6.1 đến 6.13 của Bảng số 8.

5. Trường hợp xây dựng các bảng giá đất của các loại đất khác theo phân loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai theo yêu cầu quản lý của địa phương chưa được quy định từ điểm a đến điểm m khoản 1 Điều 12 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất thì định biên, định mức để thực hiện xây dựng mỗi bảng giá áp dụng theo quy định tại mục 6.13 của Bảng số 8.

### **2.2. Định mức dụng cụ lao động**

Áp dụng định mức dụng cụ lao động quy định tại mục 1.2 của phần này. Định mức tại Bảng số 4 tính cho trường hợp điều chỉnh toàn bộ các bảng giá đất tại các xã, huyện trong Thành phố, khi tính mức cho trường hợp cụ thể thì điều chỉnh tương tự phần định mức lao động điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất bảng giá đất. Cơ cấu sử dụng mức dụng cụ lao động theo nội dung công việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất được xác định theo Bảng số 5.

### **2.3. Định mức sử dụng máy móc, thiết bị**

Áp dụng định mức sử dụng máy móc, thiết bị quy định tại mục 1.3 của phần này. Định mức tại Bảng số 5 tính cho trường hợp điều chỉnh toàn bộ các bảng giá đất tại các xã, huyện trong Thành phố, khi tính mức cho trường hợp cụ thể thì điều chỉnh tương tự phần định mức lao động điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất bảng giá đất. Cơ cấu sử dụng mức thiết bị theo nội dung công việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất được xác định theo Bảng số 5.

### **2.4. Định mức tiêu hao vật liệu**

Áp dụng định mức tiêu hao vật liệu quy định tại mục 1.4 của phần này. Cơ cấu sử dụng mức vật liệu theo nội dung công việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất được xác định theo Bảng số 5.

## **3. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong năm**

Định mức KT-KT khi thực hiện điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung trong năm được

tính cụ thể như sau:

3.1. Trường hợp điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung toàn bộ bảng giá đất thì thực hiện theo định mức kinh tế - kỹ thuật điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất quy định tại mục 2 Phần này.

3.2. Trường hợp điều chỉnh một số vị trí, khu vực thì định mức KT-KT được tính như sau:

a) Các nội dung công việc nội nghiệp tại mục 1 và mục 2 của Bảng số 8 tính theo tỷ lệ thuận đối với số xã có điều chỉnh trên tổng 273 đơn vị hành chính cấp xã của Thành phố Hồ Chí Minh;

b) Các nội dung công việc nội nghiệp tại mục 3 của Bảng số 8 tính theo tỷ lệ thuận đối với số huyện có điều chỉnh trên tổng 22 đơn vị hành chính cấp huyện của Thành phố Hồ Chí Minh;

c) Định mức thực hiện điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất tính tương ứng với số lượng bảng giá đất được điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung từ mục 6.1 đến 6.13 của Bảng số 8.

d) Các nội dung công việc nội nghiệp tại mục 4, 5, 7, 8 và 9 của Bảng số 8 giữ nguyên;

đ) Khi số phiếu điều tra có sự thay đổi (tăng hoặc giảm) đối với từng đơn vị cấp xã hoặc số loại đất thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với phần ngoại nghiệp mục 1.2 và mục 1.3 của Bảng số 8.

## **Chương II.**

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

#### **1. Định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh, thu nhập, thặng dư**

##### **1.1. Định mức lao động**

###### *1.1.1. Nội dung công việc*

###### *1.1.1.1. Công tác chuẩn bị*

###### *1.1.1.1.1. Xác định mục đích định giá đất cụ thể*

###### *1.1.1.1.2. Thu thập thông tin chung tại khu vực có thửa đất cần định giá*

1.1.1.1.3. Rà soát, tổng hợp các thông tin chung tại khu vực có thửa đất cần định giá

1.1.1.1.4. Chuẩn bị biểu mẫu, phiếu điều tra

1.1.1.2. Thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin

1.1.1.2.1. Thu thập thông tin về thửa đất định giá

1.1.1.2.2. Thu thập thông tin đầu vào để áp dụng các phương pháp định giá đất

1.1.1.2.3. Phân tích lựa chọn phương pháp định giá đất

1.1.1.3. Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất

1.1.1.3.1. Áp dụng các phương pháp định giá đất để xác định giá đất

1.1.1.3.2. Hiệu chỉnh kết quả xác định giá đất

1.1.1.4. Hoàn thiện Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và Chứng thư định giá đất

1.1.1.4.1. Xây dựng phương án giá đất

1.1.1.4.2. Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

1.1.1.4.3. Xây dựng Chứng thư định giá đất

1.1.1.4.4. Hoàn thiện Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và Chứng thư định giá đất

1.1.1.5. In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất

*1.1.2. Định mức và định biên*

Bảng số 9

STT	Nội dung công việc	Định biên	<b>Định mức</b> <i>(công nhóm/thửa đất hoặc khu đất trung bình)</i>					
			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	1KS3	2,00		2,00		2,00	
<b>2</b>	<b>Thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin</b>							
2.1	Thu thập thông tin về thửa đất định	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)		2,00		2,00		2,00

STT	Nội dung công việc	Định biên	<b>Định mức</b> <i>(công nhóm/thửa đất hoặc khu đất trung bình)</i>					
			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
	giá							
2.2	Thu thập thông tin đầu vào để áp dụng các phương pháp định giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)		10,00		12,00		8,00
2.3	Phân tích lựa chọn phương pháp định giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	11,00		12,00		10,00	
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất		18,00		24,00		12,00	
3.1	Áp dụng các phương pháp định giá đất để xác định giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	6,00		8,00		4,00	
3.2	Hiệu chỉnh kết quả xác định giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	3,00		4,00		2,00	
3.3	Xây dựng Chứng thư định giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	2,00		2,00		2,00	

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
3.4	Xây dựng phương án giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5,00		5,00		5,00	
3.5	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	3,00		3,00		3,00	
4	Hoàn thiện Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và Chứng thư định giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	3,00		3,00		3,00	
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	1KTV4	2,00		2,00		2,00	

**Ghi chú:**

1. Định mức tại Bảng số 9 tính cho thửa đất hoặc khu đất trung bình có 01 mục đích sử dụng, tại địa bàn 01 đơn vị hành chính cấp xã; có diện tích 01 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 01, Bảng 02 để điều chỉnh đối với mục 2 và mục 3 của Bảng số 9.



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 2 và mục 3 của Bảng số 9.

- 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) Các mục còn lại của Bảng số 9 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 9.

- Đối với trường hợp thửa đất có đặc điểm tương tự về mục đích sử dụng đất, và các yếu tố ảnh hưởng đến giá 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 9 nhân với hệ số  $K=1,3$ .

4. Trường hợp thửa đất hoặc khu đất cần định giá được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo nhiều quyết định thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp thực hiện xác định giá đất theo diện tích của từng quyết định giao đất, cho thuê đất thì tính toán theo các quy định tại phần 1, 2, 3;

b) Trường hợp thực hiện xác định giá đất theo diện tích cho toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì nhân với hệ số KQM đối với mục 2 và mục 3 của Bảng số 9 như

sau:

$$KQM = \frac{\text{Diện tích tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cả dự án}}{\text{Diện tích tính tiền sử dụng đất/tiền thuê đất theo quyết định giao đất, cho thuê đất}}$$

5. 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 điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất mà làm thay đổi diện tích, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về xây dựng mà phải xác định lại giá đất thì nhân với hệ số  $K=1,5$  đối với mục 2 và mục 3 của Bảng số 9.

6. Trường hợp xác định giá đất để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân 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 9.

### 1.2. Định mức dụng cụ

Bảng số 10

STT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Thời hạn (tháng)	Định mức (ca/thửa 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 đập ghim	Cái	60	30,00		33,20		26,80	
5	Quần áo bảo hộ lao	Cái	24	3,75		4,15		3,35	

STT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Thời hạn (tháng)	<b>Định mức</b> <i>(ca/thửa đất trung bình)</i>					
				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
	động								
6	Giày bảo hộ	Bộ	18		19,20		22,40		16,00
7	Tất	Đôi	6		19,20		22,40		16,00
8	Cặp đựng tài liệu	Đôi	6		19,20		22,40		16,00
9	Mũ cứng	Cái	24		19,20		22,40		16,00
10	USB (4 GB)	Cái	12		19,20		22,40		16,00
11	Quạt thông gió 0,04 kW	Cái	36	22,50		24,90		20,10	
12	Quần áo mưa	Bộ	6		5,76		6,72		4,80
13	Bình đựng nước uống	Cái	6		19,20		22,40		16,00
14	Ba lô	Cái	24		19,20		22,40		16,00
15	Thước nhựa 40 cm	Cái	24	30,00	9,60	33,20	11,20	26,80	8,00
16	Gọt bút chì	Cái	9	3,00	1,92	3,32	2,24	2,68	1,60
17	Đèn neon 0,04 kW	Cái	36	60,00		66,40		53,60	
18	Máy tính Casio	Cái	36	37,50	4,80	41,50	5,60	33,50	4,00
19	Ổ ghi CD 0,4 kW	Cái	36	2,25		2,49		2,01	
20	Quạt trần 0,1 kW	Cái	36	30,00		33,20		26,80	
21	Điện năng	kW		7,56		8,37		6,75	

**Ghi chú:**

1. Định mức tại Bảng số 10 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 11

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	9,33		8,43		10,45	
2	Thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin	29,33	100	28,92	100	29,85	100
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất	50,67		53,01		47,76	
4	Hoàn thiện Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và Chứng thư định giá đất	8,00		7,23		8,96	
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	2,67		2,41		2,99	
	Tổng	100	100	100	100	100	100

**1.3. Định mức tiêu hao vật liệu**

Bảng số 12

STT	Danh mục thiết bị	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
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 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 11.

**1.4. Định mức tiêu hao máy móc, thiết bị**

Bảng số 13

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 phôtô	Cái	1,5	3,75		4,15		3,35	
7	Máy ảnh	Cái			6,00		7,00		5,00
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 13 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 11.

**2. Định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất*****2.1. Định mức lao động****2.1.1. Nội dung công việc**2.1.1.1. Công tác chuẩn bị**2.1.1.1.1. Xác định mục đích định giá đất cụ thể**2.1.1.1.2. Thu thập thông tin chung tại khu vực có thửa đất cần định giá*

*2.1.1.1.3. Rà soát, tổng hợp các thông tin chung tại khu vực có thửa đất cần định giá*

*2.1.1.1.4. Chuẩn bị biểu mẫu, phiếu điều tra**2.1.1.2. Thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin**2.1.1.2.1. Thu thập thông tin về thửa đất định giá**2.1.1.2.2. Thu thập thông tin đầu vào để áp dụng các phương pháp định giá đất**2.1.1.2.3. Phân tích lựa chọn phương pháp định giá đất*

## 2.1.1.3. Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất

## 2.1.1.3.1. Áp dụng các phương pháp định giá đất để xác định giá đất

## 2.1.1.3.2. Hiệu chỉnh kết quả xác định giá đất

## 2.1.1.4. Hoàn thiện Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và Chứng thư định giá đất

## 2.1.1.4.1. Xây dựng phương án giá đất

## 2.1.1.4.2. Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất

## 2.1.1.4.3. Xây dựng Chứng thư định giá đất

## 2.1.1.4.4. Hoàn thiện Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và Chứng thư định giá đất

## 2.1.1.5. In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất

## 2.1.2. Định mức và định biên

Bảng số 14

STT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức (công nhóm/khu vực định giá đất)					
			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							
1.2	Thu thập thông tin chung tại khu vực cần định giá	1KS3	6,00		6,00		6,00	
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	1KS3	3,00		3,00		3,00	

STT	Nội dung công việc	Định biên	<b>Định mức</b> <i>(công nhóm/khu vực định giá đất)</i>					
			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
	mẫu, phiếu điều tra							
2	<b>Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin</b>							
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 (1KS4+1K S3)		12,00		15,00		10,00
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 (1KS4+1K S3)	5,00		5,00		5,00	
3	<b>Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực</b>							
3.1	Thống kê giá đất thu thập được theo từng vị trí đất, khu vực	Nhóm 2 (1KS4+1K S3)	6,00		8,00		4,00	
3.2	Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất	Nhóm 2 (1KS4+1K S3)	4,00		5,00		3,00	



STT	Nội dung công việc	Định biên	<b>Định mức</b> <i>(công nhóm/khu vực định giá đất)</i>					
			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	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá							
4.1	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất thuộc khu vực định giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1K S3)	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+1K S3)	4,00		5,00		3,00	
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 (1KS4+1K S3)	4,00		5,00		3,00	
5.2	Xây dựng báo cáo thuyết minh phương án giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1K S3)	2,00		3,00		2,00	
5.3	Xây dựng chứng thư định giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1K S3)	2,00		2,00		1,00	
6	<b>Hoàn thiện Báo cáo thuyết minh xây</b>	Nhóm 2 (1KS4+1K S3)	<b>3,00</b>		<b>3,00</b>		<b>3,00</b>	

STT	Nội dung công việc	Định biên	<b>Định mức</b> <i>(công nhóm/khu vực định giá đất)</i>					
			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>dựng phương án giá đất và Chứng thư định giá đất</b>							
<b>7</b>	<b>In, sao, lưu trữ, phát hành phương án hệ số điều chỉnh giá đất</b>	<b>1KTV4</b>	<b>2,00</b>		<b>2,00</b>		<b>2,00</b>	

**Ghi chú:**

1. Định mức tại Bảng số 14 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:

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 và 5 của Bảng số 14;

b) Đối với các mục 2, 3, 4 và 5 của Bảng số 14: căn cứ vào hệ số theo quy mô diện tích và khu vực quy định tại Bảng số 14 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 14, các mục còn lại của Bảng số 14 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 14: 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.

## 2.2. Định mức dụng cụ

Bảng số 15

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		20,63	
4	Bàn dập ghim	Cái	24	35,20		41,60		41,25	
5	Quần áo bảo hộ lao động	Bộ	18	4,50		5,30		3,70	
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	Quạt thông gió 0,04 kW	Cái	36	26,40		31,20		21,60	
12	Quần áo mưa	Bộ	12		5,76		7,20		4,80
13	Bình đựng nước uống	Cái	6		19,20		24,00		16,00
14	Ba lô	Cái	24		19,20		24,00		16,00
15	Thước nhựa 40 cm	Cái	24	35,20	9,60	41,60	12,00	28,80	8,00
16	Gọt bút chì	Cái	9	3,52	1,92	4,16	2,40	2,88	1,60
17	Đèn neon 0,04 kW	Bộ	36	70,40		83,20		57,60	

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
18	Máy tính Casio	Cái	36	45,00	4,80	53,00	6,00	37,00	4,00
19	Ổ ghi CD 0,4 kW	Cái	36	2,70		3,18		2,22	
20	Quạt trần 0,1 kW	Cái	36	35,20		41,60		28,80	
21	Điện năng	kW		6,10		7,21		4,99	

**Ghi chú:**

1. Định mức tại Bảng số 15 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 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	13,33		11,32		16,22	
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin	11,11	100	9,43	100	13,51	100
3	Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực	22,22		24,53		18,92	
4	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực	26,67		28,30		24,32	

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
	cần định giá						
5	Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất	17,78		18,87		16,22	
6	Hoàn thiện Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và Chứng thư định giá đất	6,67		5,66		8,11	
7	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án hệ số điều chỉnh giá đất	2,22		1,89		2,70	
	Tổng	100	100	100	100	100	100

### 2.3. Định mức tiêu hao vật liệu

Bảng số 17

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
10	Cặp 3 dây	Chiếc	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
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 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 phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo Bảng số 16.

**2.4. Định mức thiết bị**

Bảng số 18

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	5,85		6,89		4,81	
2	Máy vi tính	Cái	0,4	13,50		15,90		11,10	
3	Máy điều hòa nhiệt độ	Cái	2,2	6,75		7,95		5,55	
4	Máy chiếu (slide)	Cái	0,5	2,70		3,18		2,22	
5	Máy tính xách tay	Cái		2,70	1,92	3,18	2,40	2,22	1,60
6	Máy phun tô	Cái	1,5	4,50		5,30		3,70	
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		37,09		43,69		30,50	

***Ghi chú:***

1. Định mức tại Bảng số 18 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 số 16.