

Số: 58 /2025/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 06 tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

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 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

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

Căn cứ Luật Ngân sách số 83/2015/QH13;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP 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;

Căn cứ Nghị định số 32/2019/NĐ-CP 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 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 111/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 60/2021/NĐ-CP 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;

Căn cứ Nghị định 151/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Thông tư số 16/2021/TT-BTNMT của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành quy định xây dựng định mức kinh tế - kỹ thuật ngành tài nguyên và môi trường;

Căn cứ Thông tư số 23/2025/TT-BNNMT của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường ban hành quy định phân cấp, phân định thẩm quyền quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai;

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

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định Định mức kinh tế - kỹ thuật Xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.



Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này quy định Định mức kinh tế - kỹ thuật Xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Trường hợp các quy định, văn bản được viện dẫn tại Định mức kinh tế - kỹ thuật ban hành Quyết định này được sửa đổi, bổ sung, thay thế thì áp dụng theo các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế đó.

2. Quy định chuyển tiếp

a) Đối với khối lượng công việc tại các dự án, công trình đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đã thực hiện trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo nội dung công việc đã được phê duyệt.

b) Đối với khối lượng công việc tại các dự án, công trình đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt nhưng chưa triển khai thực hiện thì điều chỉnh bổ sung theo định mức kinh tế - kỹ thuật ban hành kèm theo Quyết định này và trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 3. Trách nhiệm thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường tổ chức triển khai và tổng hợp những khó khăn vướng mắc và kịp thời báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế cho phù hợp với quy định hiện hành.

2. Các cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan có chức năng quản lý đất đai các cấp và các tổ chức, cá nhân khác có liên đến xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai căn cứ lập phương án giá theo quy định pháp luật về Giá.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Thủ trưởng các sở, ban ngành của tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài chính;
- Cục Kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật và Quản lý xử lý vi phạm hành chính - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ban Thường trực UBMTTQ Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch và Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Chánh, các Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Báo và Phát thanh, Truyền hình (Cổng Thông tin điện tử của tỉnh);
- Lưu: VT, KTNS (22b).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Võ Tấn Đức



ĐỊNH MỨC KINH TẾ - KỸ THUẬT

**Xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể
trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**

(Ban hành kèm theo Quyết định số...58.../2025/QĐ-UBND của
Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

Phần I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Định mức này áp dụng cho việc xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất theo khu vực, vị trí; định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo các quy định về xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ Quy định về giá đất và Nghị định 151/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Định mức kinh tế - kỹ thuật này là căn cứ để xây dựng đơn giá và dự toán kinh phí xây dựng, điều chỉnh bảng giá 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.

2. Định mức kinh tế - kỹ thuật này áp dụng cho các cơ quan quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường, đơn vị sự nghiệp công lập, các công ty nhà nước, các tổ chức và cá nhân có liên quan đến việc thực hiện các công việc về xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 3. Cơ sở xây dựng định mức

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

Nghị định số 32/2019/NĐ-CP 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;

Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất;

Nghị định 151/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Thông tư liên tịch số 52/2015/TTLT-BTNMT-BNV của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ trưởng Bộ Nội vụ quy định mã số và tiêu chuẩn chức danh nghề nghiệp viên chức chuyên ngành địa chính;

Thông tư số 16/2021/TT-BTNMT của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định xây dựng định mức kinh tế - kỹ thuật ngành tài nguyên và môi trường;

Thông tư số 12/2022/TT-BTNMT của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc 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 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.

Điều 4. Quy định từ viết tắt

Bảng 01

STT	Nội dung viết tắt	Viết tắt
1	Địa chính viên hạng III bậc 2 và tương đương	ĐCV2
2	Địa chính viên hạng III bậc 3 và tương đương	ĐCV3
3	Địa chính viên hạng III bậc 4 và tương đương	ĐCV4
4	Đơn vị tính	ĐVT
5	Số thứ tự	STT
6	Thời hạn sử dụng dụng cụ, máy móc, thiết bị	Thời hạn

Điều 5. Quy định về sử dụng định mức

1. Định mức này quy định mức cho các hoạt động trực tiếp xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Các hoạt động lập nhiệm vụ; quản lý chung; thẩm định, kiểm tra, nghiệm thu, hội thảo, khai thác thông tin, tài liệu, số liệu... được tính theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Định mức kinh tế - kỹ thuật bao gồm định mức lao động, định mức dụng cụ, định mức thiết bị, định mức vật liệu.

2.1. Định mức lao động là hao phí thời gian lao động cần thiết của người lao động trực tiếp sản xuất ra một sản phẩm hoặc thực hiện một nội dung công việc cụ thể và thời gian nghỉ được hưởng nguyên lương theo quy định của pháp luật hiện hành. Thành phần của định mức lao động bao gồm:

a) Nội dung công việc: liệt kê mô tả nội dung công việc, các thao tác cơ bản, thao tác chính để thực hiện công việc;

b) Định biên: cụ thể phù hợp với yêu cầu thực hiện từng nội dung công việc trong chu trình lao động đến khi hoàn thành sản phẩm. Trong Định mức này, việc xác định cấp bậc kỹ thuật để thực hiện nội dung công việc theo quy định tại Thông tư liên tịch số 52/2015/TTLT-BTNMT-BNV của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ trưởng Bộ Nội vụ 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 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 và tương đương;

c) Định mức: quy định thời gian lao động trực tiếp cần thiết hoàn thành một đơn vị sản phẩm. Định mức lao động được xác định riêng cho hoạt động ngoại nghiệp và nội nghiệp; đơn vị tính là công hoặc 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 Quyết định này để hoàn thành nhiệm vụ đúng tiến độ.

2.2. Định mức dụng cụ, thiết bị, vật liệu

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

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

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

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

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

3. Nội dung định mức kinh tế - kỹ thuật của định giá đất cụ thể được tính cho thửa đất có 01 mục đích sử dụng.

4. Định mức kinh tế - kỹ thuật này được xây dựng theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất, Nghị định số 151/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai. Trường hợp có văn bản pháp luật thay thế hoặc sửa đổi bổ sung Nghị định này thì việc lập dự toán kinh phí của các nhiệm vụ, dự án có liên quan đến giá đất trên địa bàn

tỉnh Đồng Nai sẽ dựa trên cơ sở định mức kinh tế - kỹ thuật này và các quy định mới để vận dụng theo các hạng mục nội dung công việc tương đương.

Điều 6. Các 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 phương án so sánh, thu nhập và thặng dư

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

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Diện tích (ha)	Khu vực	Các xã	Các phường
≤ 0,1		0,50	0,60
0,3		0,60	0,70
0,5		0,70	0,80
1		0,85	0,95
3		1,00	1,10
5		1,40	1,50
10		1,80	1,90
30		2,20	2,30
50		2,80	2,90
100		3,40	3,50
300		4,00	4,10
≥ 500		4,80	4,90

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

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Diện tích (ha)	Khu vực	Các xã	Các phường
≤ 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

Khu vực Diện tích (ha)	Các xã	Các phường
300	4,80	4,90
≥ 500	5,80	5,90

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 án hệ số điều chỉnh giá đất.

Bảng 04. Bảng hệ số theo quy mô diện tích và khu vực

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

Ghi chú:

1. Hệ số theo quy mô diện tích và khu vực quy định tại các Bảng 02, 03 và 04 được tính theo phương pháp nội suy.

2. Thửa đất hoặc khu đất, khu vực định giá đất nằm trên địa bàn từ 02 xã, phường trở lên thì tính theo xã, phường 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

ĐỊNH MỨC KINH TẾ - KỸ THUẬT XÂY DỰNG, ĐIỀU CHỈNH BẢNG GIÁ ĐẤT THEO KHU VỰC, VỊ TRÍ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH ĐỒNG NAI

Điều 7. Nội dung công việc

1. Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin phục vụ việc xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí.

a) 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 theo Mẫu số 29 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP.

b) Thu thập thông tin đầu vào theo quy định tại điểm a và b khoản 2 Điều 4 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm khảo sát trở về trước. 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. Việc điều tra, khảo sát, thu thập thông tin được thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 30, mẫu số 31 của Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP. Ngoài các nội dung điều tra, khảo sát quy định tại khoản này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể bổ sung các thông tin khác vào phiếu điều tra để đáp ứng yêu cầu xây dựng bảng giá đất tại địa phương.

2. Xác định loại đất, khu vực, vị trí đất tại từng xã, phường đối với khu vực xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí

a) Xác định khu vực trong xây dựng bảng giá đất (thực hiện theo quy định tại Điều 18 Nghị định 71/2024/NĐ-CP).

b) Xác định vị trí trong xây dựng bảng giá đất (thực hiện theo quy định tại Điều 20 Nghị định 71/2024/NĐ-CP).

3. Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp xã, cấp tỉnh; phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành đối với việc xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí.

a) Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại xã, phường (thực hiện theo quy định tại Điều 21 Nghị định 71/2024/NĐ-CP).

- Kiểm tra, rà soát toàn bộ phiếu điều tra và xác định mức giá của các vị trí đất sau khi thu thập thông tin giá đất.

- Thống kê giá đất đầu vào tại xã, phường thực hiện theo Mẫu số 32 của Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP và xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường.

b) 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 (thực hiện theo quy định tại Điều 22 Nghị định 71/2024/NĐ-CP).

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

- Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành

4. Xây dựng dự thảo bảng giá đất và dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất

a) Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí đất thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 37 đến Mẫu số 40 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP.

b) Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí.

Điều 8. Định mức lao động

Bảng 05

STT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức (công nhóm)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
I	Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin phục vụ việc xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí			
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	1ĐCV3	332,5	-
1.2	Thu thập thông tin đầu vào theo quy định tại điểm a và b khoản 2 Điều 4 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm khảo sát trở về trước. 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 (1ĐCV3, 1ĐCV2)	1.500	1.500
II	Xác định vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất			
2.1	Xác định khu vực trong xây dựng bảng giá đất	2 (1ĐCV3, 1ĐCV2)	126,0	-
2.2	Xác định vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất	2 (1ĐCV3, 1ĐCV2)	166,3	-

STT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức (công nhóm)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
III	Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp xã, cấp tỉnh; phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành đối với việc xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí			
3.1	Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại xã, phường			
a	Kiểm tra, rà soát toàn bộ phiếu điều tra và xác định mức giá của các vị trí đất sau khi thu thập thông tin giá đất.	1ĐCV3	498,8	-
b	Thống kê giá đất đầu vào tại xã, phường và xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường.	1ĐCV3	665,0	-
3.2	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			
a	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	40,0	-
b	Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	20,0	-
IV	Xây dựng dự thảo bảng giá đất, dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất			
4.1	Xây dựng bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí đất			
a	<i>Bảng giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác</i>	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	10,00	-
b	<i>Bảng giá đất trồng cây lâu năm</i>	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	10,00	-
c	<i>Bảng giá đất rừng sản xuất</i>	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	10,00	-
d	<i>Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản</i>	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	10,00	-
đ	<i>Bảng giá đất ở tại nông thôn</i>	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	40,00	-
e	<i>Bảng giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp tại nông thôn</i>	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	20,00	-

STT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức (công nhóm)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
g	Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	20,00	-
h	Bảng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	20,00	-
i	Giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản tại nông thôn	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	20,00	-
k	Bảng giá đất ở tại đô thị	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	60,00	-
l	Bảng giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp tại đô thị	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	30,00	-
m	Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	30,00	-
n	Bảng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	30,00	-
o	Giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản tại đô thị	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	30,00	-
p	Giá các loại đất trong khu công nghệ cao	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	30,00	-
5.2	Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	40,00	-

Ghi chú:

- Định mức quy định tại các mục 1.1, 2.2, 3.1 được tính cho 95 đơn vị hành chính cấp xã. Khi lập dự toán điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất thì tính bằng mức của 1 đơn vị hành chính cấp xã x số lượng đơn vị hành chính cấp xã cần điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất.

- Định mức quy định tại mục 2.1 được tính cho 72 đơn vị hành chính là xã (nông thôn). Khi lập dự toán điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất thì tính bằng mức của 1 đơn vị hành chính là xã x số lượng xã cần điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất.

- Định mức quy định tại mục 1.2 được tính cho 15.000 phiếu. Khi số lượng phiếu lớn hơn hoặc nhỏ hơn 15.000 phiếu thì điều chỉnh theo tỷ lệ tăng giảm của số lượng phiếu cần điều tra.

- Định mức quy định tại điểm a, b mục 3.2; mục 3.2 được tính cho tỉnh trong xây dựng bảng giá đất. Khi lập dự toán điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất thì tính bằng 50% định mức xây dựng bảng giá đất.

- Định mức quy định tại mục 4.1 quy định cho từng loại đất cần xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh. Khi lập dự toán điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất, loại đất nào cần điều chỉnh, sửa đổi bảng giá đất thì tính theo định mức của các loại đất đó. Trường hợp loại đất chưa được quy định tại mục 4.1 thì việc tính mức căn cứ vào mức của loại đất tương tự theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định 71/2024/NĐ-CP.

Điều 9. Định mức dụng cụ

Bảng 06

Số TT	Danh mục dụng cụ	ĐVT	Thời hạn (tháng)	Định mức (ca)	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Bàn làm việc	Cái	96	3.613,20	
2	Ghế văn phòng	Cái	96	3.613,20	
3	Tủ để tài liệu	Cái	96	3.613,20	
4	Kéo cắt giấy	Cái	9	71,07	-
5	Bàn dập ghim	Cái	24	3.613,20	
6	Cặp đựng tài liệu	Cái	24	3.613,20	
7	Mũ cứng	Cái	12		3.000
8	Lưu điện	Cái	60	3.613,20	
9	Quần áo mưa	Bộ	6		1.500
10	Bình đựng nước uống	Cái	6		3.000
11	Ba lô	Cái	24		3.000
12	Thước nhựa	Cái	24	1.421,45	-
13	Gọt bút chì	Cái	9	142,15	272,73
14	Đèn neon	Bộ	30	1.003,67	
15	Đồng hồ treo tường	Cái	36	1.003,67	
16	Máy tính Casio	Cái	36	602,20	

Số TT	Danh mục dụng cụ	ĐVT	Thời hạn (tháng)	Định mức (ca)	
				Nội nghịệp	Ngoại nghịệp
17	Máy hút bụi	Cái	60	200,73	
18	Quạt trần	Cái	60	1.003,67	
19	Máy ảnh kỹ thuật số	Cái	60		600
20	Điện năng	kW		3.709,51	

Ghi chú:

- Định mức dụng cụ nội nghiệp được tính cho xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Khi lập dự toán điều chỉnh, sửa đổi bổ sung bảng giá đất thì tính bằng 50% định mức dụng cụ nội nghiệp cho xây dựng bảng giá đất

- Định mức dụng cụ ngoại nghiệp được tính cho trung bình 15.000 phiếu điều tra. Trong trường hợp số lượng phiếu điều tra thấp hơn hoặc cao hơn 15.000 thì điều chỉnh định mức dụng cụ ngoại nghiệp theo tỷ lệ tăng giảm của số lượng phiếu cần điều tra.

Cơ cấu sử dụng dụng cụ cho từng nội dung công việc, xây dựng bảng giá đất được xác định theo bảng 07.

Bảng 07

STT	Nội dung công việc	Cơ cấu (%)	
		Nội nghịệp	Ngoại nghịệp
	Tổng	100,00	100,00
1	Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin phục vụ việc xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí	55,35	100,00
2	Xác định loại đất, khu vực vị trí đất tại từng xã, phường	9,71	
3	Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp xã, cấp tỉnh; phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành đối với việc xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí	21,32	
4	Xây dựng dự thảo bảng giá đất, dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất	13,61	

Điều 10. Định mức thiết bị

Bảng 08

STT	Danh mục thiết bị	ĐVT	Công suất (kW/h)	Thời hạn (tháng)	Định mức (ca)	
					Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Máy điều hòa nhiệt độ	Cái	2,20	96	1.003,67	
2	Máy vi tính	Cái	0,40	60	3.613,20	
3	Máy photocopy	Cái	1,50	60	72,68	-
4	Máy tính xách tay	Cái	0,50	60		900,00
5	Máy in A3	Cái	0,50	60	94,50	-
6	Máy in A4	Cái	0,40	60	94,50	
7	Máy chiếu	Cái	0,50	60	8,00	
8	Điện năng	kW			32.351,98	

Ghi chú:

- Định mức thiết bị nội nghiệp được tính cho xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Khi lập dự toán điều chỉnh, sửa đổi bổ sung bảng giá đất thì tính bằng 50% định mức thiết bị nội nghiệp cho xây dựng bảng giá đất.

- Định mức thiết bị ngoại nghiệp được tính cho trung bình 15.000 phiếu điều tra. Trong trường hợp số lượng phiếu điều tra thấp hơn hoặc cao hơn 15.000 thì điều chỉnh định mức thiết bị ngoại nghiệp theo tỷ lệ tăng giảm của số lượng phiếu cần điều tra.

Cơ cấu sử dụng thiết bị cho từng nội dung công việc, xây dựng bảng giá đất được xác định theo bảng 07.

Điều 11. Định mức vật liệu

Bảng 09

STT	Danh mục vật liệu	ĐVT	Định mức	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	USB (4 GB)	Cái	48,00	
2	Giấy A4	Gram	8,25	33,00
3	Giấy A3	Gram	27,27	-

STT	Danh mục vật liệu	ĐVT	Định mức	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
4	Hồ dán khô	Hộp	32,73	-
5	Sổ ghi chép	Cuốn	40,91	60,00
6	Cặp 3 dây	Cái	46,36	60,00
7	Bút bi	Cái	103,64	90,00
8	Ghim dập	Cái	81,82	-
9	Ghim vòng	Cái	68,18	-
10	Túi ny lông đựng tài liệu	Cái	-	60,00
11	Băng dính to	Cuộn	109,09	-
12	Bút dạ màu	Bộ	32,73	30,00
13	Bút chì	Cái	73,64	90,00
14	Bút xóa	Cái	109,09	-
15	Bút nhớ dòng	Cái	106,36	-
16	Tẩy chì	Cái	81,82	40,91
17	Mực photocopy	Hộp	0,55	0,58
18	Mực in A4 Laser	Hộp	1,03	4,13
19	Mực in A3 Laser	Hộp	8,18	-

Ghi chú:

- Định mức vật liệu nội nghiệp được tính cho xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Khi lập dự toán điều chỉnh, sửa đổi bổ sung bảng giá đất thì tính bằng 50% định mức vật liệu nội nghiệp cho xây dựng bảng giá đất

- Định mức vật liệu ngoại nghiệp được tính cho trung bình 15.000 phiếu điều tra. Trong trường hợp số lượng phiếu điều tra thấp hơn hoặc cao hơn 15.000 thì điều chỉnh định mức vật liệu ngoại nghiệp theo tỷ lệ tăng giảm của số lượng phiếu cần điều tra.

Cơ cấu sử dụng vật liệu cho từng nội dung công việc, xây dựng bảng giá đất được xác định theo bảng 07.

Chương II
ĐỊNH MỨC KINH TẾ - KỸ THUẬT ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ
TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH ĐỒNG NAI

Điều 12. Nội dung công việc

- 1. Thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin (Thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 33 Nghị định 71/2024/NĐ-CP).
- 2. Lựa chọn phương pháp định giá đất (Thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 33 Nghị định 71/2024/NĐ-CP).
- 3. Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất (Thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 33 Nghị định 71/2024/NĐ-CP).

Điều 13. Định mức lao động

Bảng 10

STT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức (công nhóm/thửa đất)			
			Đất nông nghiệp		Đất phi nông nghiệp	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin (gồm các thông tin về thửa đất định giá, thông tin đầu vào để áp dụng các phương pháp định giá đất theo mẫu biểu từ Mẫu số 01 đến mẫu số 03 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP)	2 (1ĐCV4,1ĐCV3)	10	5	8	4
2	Lựa chọn phương pháp định giá đất	2 (1ĐCV4,1ĐCV3)	21		27	
3	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo chứng thư định giá đất	2 (1ĐCV4,1ĐCV3)	10		10	

Ghi chú:

(1) Định mức tại bảng 10 được tính cho 01 thửa đất có 01 mục đích sử dụng đất tại địa bàn 01 xã; có diện tích 01 ha đối với đất phi nông nghiệp, 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 02, Bảng 03, Bảng 04 để điều chỉnh đối với mục 2 của Bảng 10.

(2) Trường hợp khu đất cần định giá có nhiều mục đích sử dụng đất thì hiệu chỉnh định mức như sau:

a) Đối với mục 2 của Bảng 10:

- 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 3 bảng 10 thì 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 của Bảng 10.

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

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

b) Đối với mục 3 của Bảng 10 nhân với hệ số $K=1,3$

(4) Trường hợp thửa đất hoặc khu đất cần định giá của tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, sau đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến thay đổi hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao của công trình) mà phải xác định giá đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch thì nhân với hệ số $K=1,5$ đối với mục 2 của Bảng 10.

(5) 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 của Bảng 10.

Điều 14. Định mức dụng cụ

Bảng 11

STT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Thời hạn (tháng)	Định mức (ca/thửa đất)			
				Đất nông nghiệp		Đất phi nông nghiệp	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Bàn làm việc	Cái	96	49,20		54,00	
2	Ghế văn phòng	Cái	96	49,20		54,00	
3	Tủ để tài liệu	Cái	96	49,20		54,00	
4	Bàn dập ghim	Cái	24		10,00		8,00
5	Tất	Đôi	6		10,00		8,00
6	Cặp đựng tài liệu	Cái	24	49,20		54,00	
7	Mũ cứng	Cái	12		10,00		8,00
8	Lưu điện	Cái	60	49,20		54,00	
9	Quần áo mưa	Bộ	6		5,00		4,00
10	Bình đựng nước uống	Cái	6		10,00		8,00
11	Ba lô	Cái	24		10,00		8,00
12	Thước nhựa	Cái	24		10,00		8,00
13	Gọt bút chì	Cái	9		10,00		8,00
14	Đèn neon	Bộ	30	13,67		15,00	
15	Máy tính Casio	Cái	36		10,00		8,00
16	Quạt trần	Cái	60	13,67		15,00	
17	Điện năng	kW		16,07		17,64	

Ghi chú:

- Định mức dụng cụ nội nghiệp được tính cho 01 thửa đất có 01 mục đích sử dụng đất. Trường hợp khu đất cần định giá có nhiều thửa đất hoặc nhiều mục đích sử dụng thì hiệu chỉnh định mức dụng cụ nội nghiệp tương tự như phần định mức lao động.

Cơ cấu sử dụng mức dụng cụ theo nội dung công việc của định giá đất cụ thể được xác định theo bảng 11:

Bảng 12

STT	Nội dung công việc	Cơ cấu (%)			
		Đất nông nghiệp		Đất phi nông nghiệp	
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin	24,39	100	17,78	100
2	Lựa chọn phương pháp định giá đất	51,22		60	
3	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo chứng thư định giá đất	24,39		22,22	

Điều 15. Định mức thiết bị

Bảng 13

STT	Danh mục thiết bị	Đơn vị tính	Công suất (kW/h)	Thời hạn sử dụng (tháng)	Định mức (ca/thửa đất)			
					Đất nông nghiệp		Đất phi nông nghiệp	
					Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Máy in A3	Cái	0,5	60	4,36		5,14	
2	Máy vi tính	Cái	0,4	60	49,20		54,00	
3	Máy điều hòa nhiệt độ	Cái	2,2	96	13,67		15,00	
4	Máy chiếu (slide)	Cái	0,5	60	2,01		2,49	
5	Máy tính xách tay	Cái		60		10,00		8,00
6	Máy photocopy	Cái	1,5	60	3,35		3,95	
7	Máy ảnh	Cái		60		10,00		8,00
8	Điện năng	kW			60,85		67,56	

Ghi chú:

- Định mức thiết bị nội nghiệp được tính cho 01 thửa đất có 01 mục đích sử dụng đất. Trường hợp khu đất cần định giá có nhiều thửa đất hoặc nhiều mục

đích sử dụng thì hiệu chỉnh định mức thiết bị nội nghiệp tương tự như phần định mức lao động.

Cơ cấu sử dụng mức thiết bị theo nội dung công việc của định giá đất cụ thể được xác định theo bảng 12.

Điều 16. Định mức vật liệu

Bảng 14

STT	Danh mục thiết bị	Đơn vị tính	Định mức (tính cho thửa đất)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Băng dính to	Cuộn	1,00	
2	Bút dạ màu	Bộ	1,00	1,00
3	Bút chì	Chiếc	1,00	1,00
4	Tẩy chì	Chiếc	1,00	1,00
5	Mực in A3 laser	Hộp	0,09	
6	Mực phôi tô	Hộp	0,12	
7	Bút bi	Chiếc	2,00	1,00
8	Sổ ghi chép	Cuốn	1,00	1,00
9	Cặp 3 dây	Chiếc	1,00	1,00
10	Giấy A4	Gram	0,50	0,50
11	Giấy A3	Gram	0,30	
12	Ghim dập	Hộp	0,50	
13	Ghim vòng	Hộp	0,50	
14	Túi Nylông đựng tài liệu	Chiếc		1,00

Ghi chú:

- Định mức vật liệu nội nghiệp được tính cho 01 thửa đất có 01 mục đích sử dụng đất. Trường hợp khu đất cần định giá có nhiều thửa đất hoặc nhiều mục đích sử dụng thì hiệu chỉnh định mức vật liệu nội nghiệp tương tự như phần định mức lao động.

Cơ cấu sử dụng mức vật liệu theo nội dung công việc của định giá đất cụ thể được xác định theo bảng 12.