

Số: 45 /2026/QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày 08 tháng 5 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật định giá đất; xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất; hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

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 Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2026 của Quốc hội về quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

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

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 318/TTr-SNNMT ngày 28/4/2026 về việc ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật định giá đất; xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất; hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi và ý kiến thống nhất của Thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh;

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định Ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật định giá đất; xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất; hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Định mức kinh tế - kỹ thuật định giá đất; xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất; hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 2. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 18 tháng 5 năm 2026.
2. Kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành, các Quyết định sau đây hết hiệu lực:

a) Quyết định số 21/2025/QĐ-UBND ngày 12/3/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi (cũ) 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 Ngãi.

b) Quyết định số 34/QĐ-UBND ngày 12/8/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc áp dụng 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 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

c) Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 của UBND tỉnh Kon Tum (cũ) ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật để xây dựng, điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất; định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Kon Tum.

3. Quy định chuyển tiếp

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

b) Đối với khối lượng công việc chưa thực hiện thì điều chỉnh bổ sung và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Quyết định này.

Điều 3. Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm công bố, công khai Định mức kinh tế - kỹ thuật định giá đất; xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất; hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi. Đồng thời, phối hợp với Sở Tài chính hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện Quyết định này theo đúng quy định.

Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có vấn đề phát sinh hoặc khó khăn, vướng mắc kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính; Thủ trưởng các sở, ban ngành của tỉnh; Chủ tịch

Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định này thi hành. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường;
- Vụ Pháp chế, Bộ Tài chính ;
- Vụ Pháp chế, Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục KTVB và QLXLVPHC, Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- HĐND, UBND các xã, phường, đặc khu;
- Báo và Phát thanh, Truyền hình tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh: Các PCVP;
- Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, KTTH, NNMT_{.BPN.}

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



Đỗ Tâm Hiển

**ĐỊNH MỨC KINH TẾ - KỸ THUẬT ĐỊNH GIÁ ĐẤT; XÂY DỰNG,
ĐIỀU CHỈNH, SỬA ĐỔI, BỔ SUNG BẢNG GIÁ ĐẤT; HỆ SỐ ĐIỀU
CHỈNH GIÁ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH QUẢNG NGÃI**
(Ban hành kèm theo Quyết định số 45 /2026/QĐ-UBND của UBND tỉnh)

Phần I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Định mức này áp dụng cho việc định giá đất; xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất; hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi theo các quy định về xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể; xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ Quy định về giá đất; Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 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 và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật 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 định giá đất; xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất; hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi 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: Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định bảng giá đất; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể; Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất; Tổ chức, cá nhân khác có liên quan việc thực hiện các công việc về định giá đất; xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất; hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 3. Cơ sở xây dựng định mức

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

Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12 tháng 6 năm 2025 về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;

Nghị quyết số 1677/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Quảng Ngãi năm 2025;

Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 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;

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

Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

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;

Thông tư số 11/2022/TT-BTNMT ngày 20 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ trưởng sửa đổi, bổ sung một số điều của một số thông tư liên quan đến hoạt động kinh doanh thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của bộ tài nguyên và môi trường;

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 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 141/2025/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 về định giá đất; xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất; hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi. 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 ngày 08 tháng 12 năm 2015 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 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 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 hoặc khu 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 ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 151/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 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; Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 49/2026/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật 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 Quảng Ngãi 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.

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
$\leq 0,1$	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)

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	1,60	1,70

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

2. Bảng hệ số theo quy mô diện tích và khu vực để điều chỉnh định mức kinh tế - kỹ thuật khi xây dựng 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, đặc khu
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, đặc khu 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, SỬA ĐỔI, BỔ SUNG BẢNG GIÁ ĐẤT THEO KHU VỰC, VỊ TRÍ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH QUẢNG NGÃI

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, đặc khu 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 có văn bản giao nhiệm vụ xây dựng bảng giá đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. 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 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. Rà soát bảng giá đất hiện hành.

3. Xác định loại đất, khu vực, vị trí đất tại từng xã, phường, đặc khu 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).

4. 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, đặc khu (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 quy định tại Điều 19 của Nghị định

71/2024/NĐ-CP. Mức giá của vị trí đất được xác định bằng bình quân số học mức giá của các thửa đất đã điều tra, khảo sát tại từng vị trí đất.

- Thống kê giá đất đầu vào tại xã, phường, đặc khu 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, đặc khu.

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

5. 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 5

STT	Nội dung công việc (Theo ND 71/2024/NĐ-CP)	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, đặc khu theo Mẫu số 29 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP.	1ĐCV3	274,56	-
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 có văn bản giao nhiệm vụ xây dựng bảng giá đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. 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	2 (1ĐCV3, 1ĐCV2)	1.200,00	1.200,00

STT	Nội dung công việc (Theo ND 71/2024/NĐ-CP)	Định biên	Định mức công nhóm	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
	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.			
II	Rà soát bảng giá đất hiện hành	2 (1ĐCV3, 1ĐCV2)	411,84	
III	Xác định loại đất, khu vực, vị trí đất tại từng xã, phường, đặc khu đối với khu vực xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí			
3.1	Xác định khu vực trong xây dựng bảng giá đất (thực hiện theo quy định tại Điều 18 Nghị định 71/2024/NĐ-CP).	2 (1ĐCV3, 1ĐCV2)	124,41	-
3.2	Xác định vị trí trong xây dựng bảng giá đất (thực hiện theo quy định tại Điều 20 Nghị định 71/2024/NĐ-CP).	2 (1ĐCV3, 1ĐCV2)	137,28	-
IV	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.			
4.1	Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại xã, phường, đặc khu (thực hiện theo quy định tại Điều 21 Nghị định 71/2024/NĐ-CP).			
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 quy định tại Điều 19 của Nghị định	1ĐCV3	411,84	-

STT	Nội dung công việc (Theo ND 71/2024/NĐ-CP)	Định biên	Định mức công nhóm	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
	71/2024/NĐ-CP. Mức giá của vị trí đất được xác định bằng bình quân số học mức giá của các thửa đất đã điều tra, khảo sát tại từng vị trí đất.			
b	Thống kê giá đất đầu vào tại xã, phường, đặc khu 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, đặc khu	1ĐCV3	549,12	-
4.2	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 (thực hiện theo quy định tại Điều 22 Nghị định 71/2024/NĐ-CP).			
a	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	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	41,80	-
b	Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	20,90	-
V	Xây dựng dự thảo bảng giá đất và dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất			
5.1	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			
a	<i>Bảng giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác</i>	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	10,45	-
b	<i>Bảng giá đất trồng cây lâu năm</i>	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	10,45	-
c	<i>Bảng giá đất rừng sản xuất</i>	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	10,45	-
d	<i>Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản</i>	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	10,45	-
e	<i>Bảng giá đất ở tại nông thôn</i>	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	41,80	-

STT	Nội dung công việc (Theo ND 71/2024/ND-CP)	Định biên	Định mức công nhóm	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
g	Bảng giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp tại nông thôn	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	20,90	-
h	Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	20,90	-
i	Bảng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	20,90	-
k	Bảng giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản tại nông thôn	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	20,90	-
l	Bảng giá đất ở tại đô thị	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	62,70	-
m	Bảng giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp tại đô thị	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	31,35	-
n	Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	31,35	-
o	Bảng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	31,35	-
p	Bảng giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản tại đô thị	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	31,35	-
5.2	Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	41,80	-

Ghi chú:

- Định mức quy định tại các mục 1.1, 3.2, 4.1 được tính cho việc xây dựng bảng giá đất của 96 đơn vị hành chính cấp xã, phường, đặc khu. Khi lập dự toán điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất thì điều chỉnh định mức theo tỷ lệ của số đơn vị hành chính cấp xã phải thực hiện điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất.

- Định mức quy định tại mục 3.1 được tính cho việc xây dựng bảng giá đất của 87 đơn vị hành chính cấp xã (là xã nông thôn và đặc khu Lý Sơn). Khi lập dự toán điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất thì điều chỉnh định mức theo tỷ lệ của số đơn vị hành chính cấp xã (là xã nông thôn hoặc đặc khu Lý Sơn) phải thực hiện điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất.

- Định mức quy định tại mục 1.2 được tính cho 12.000 phiếu. Khi số lượng phiếu lớn hơn hoặc nhỏ hơn 12.000 phiếu thì điều chỉnh theo tỷ lệ tăng giảm của số lượng phiếu cần điều tra. Định mức quy định tại phần ngoại nghiệp của mục 1.2 được quy định cho các xã, phường ở vùng đồng bằng (tương đương 0,1 công/1 phiếu). Đối với các xã, phường ở khu vực trung du, miền núi được nhân với hệ số $K=1,2$; đối với đặc khu Lý Sơn được nhân với hệ số $K=1,4$; đối với các xã ở khu vực biên giới được nhân với hệ số $K=1,5$.

- Định mức quy định tại mục 5.1 được tính cho việc xây dựng bảng giá đất của tỉnh Quảng Ngãi. Khi lập dự toán điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất, có loại đất nào thì được tính mức đối với loại đất đó. trường hợp xây dựng bảng

giá đất đối với loại đất chưa quy định tại mục 5.1 của Bảng 04 thì việc tính mức căn cứ vào mức của loại đất tương tự.

Điều 9. Định mức dụng cụ

Bảng 06

STT	Danh mục dụng cụ	ĐVT	Thời hạn (tháng)	Định mức (ca)	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Bàn làm việc	Cái	120	2.104,20	
2	Ghế văn phòng	Cái	120	2.104,20	
3	Tủ để tài liệu	Cái	96	2.104,20	
4	Kéo cắt giấy	Cái	9	69,32	-
5	Bàn dập ghim	Cái	24	2.104,20	
6	Cặp đựng tài liệu	Cái	24		2.400,00
7	Mũ cứng	Cái	12		2.400,00
8	Lưu điện	Cái	60	2.104,20	
9	Quần áo mưa	Bộ	12		1.200,00
10	Bình đựng nước uống	Cái	36		2.400,00
11	Ba lô	Cái	24		2.400,00
12	Thước nhựa 40 cm	Cái	24	1386,39	-
13	Gọt bút chì	Cái	9	138,64	-
14	Đèn neon	Bộ	36	584,50	
15	Đồng hồ treo tường	Cái	36	584,50	
16	Máy tính Casio	Cái	60	701,40	
17	Máy hút bụi	Cái	60	116,90	
18	Máy hút ẩm 2 kW	Cái	60	116,90	
19	Quạt trần	Cái	60	584,50	
20	Máy ảnh kỹ thuật số	Cái	60		480,00

STT	Danh mục dụng cụ	ĐVT	Thời hạn (tháng)	Định mức (ca)	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
21	Điện năng	kW		4.124,23	

Ghi chú:

- Định mức dụng cụ nội nghiệp được tính cho xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi với 96 xã, phường, đặc khu. Khi lập dự toán điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất thì điều chỉnh định mức theo tỷ lệ của số đơn vị hành chính cấp xã phải thực hiện điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất.

- Định mức dụng cụ ngoại nghiệp được tính cho trung bình 12.000 phiếu điều tra. Trong trường hợp số lượng phiếu điều tra thấp hơn hoặc cao hơn 12.000 phiếu thì điều chỉnh định mức dụng cụ ngoại nghiệp theo tỷ lệ tăng giảm của số lượng phiếu cần điều tra. Định mức dụng cụ ngoại nghiệp của mục 1.2 được quy định cho các xã, phường ở vùng đồng bằng (tương đương 0,1 công/1 phiếu). Đối với các xã, phường ở khu vực trung du, miền núi được nhân với hệ số $K=1,2$; đối với đặc khu Lý Sơn được nhân với hệ số $K=1,4$; đối với các xã ở khu vực biên giới được nhân với hệ số $K=1,5$.

Cơ cấu sử dụng dụng cụ cho từng nội dung công việc, xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất được xác định theo Bảng 07.

Bảng 07

STT	Nội dung công việc	Cơ cấu (%)	
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
	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	59,23	100,00
2	Xác định loại đất, khu vực, vị trí đất tại từng xã, phường, đặc khu đối với khu vực xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí	8,88	-
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	18,40	-

STT	Nội dung công việc	Cơ cấu (%)	
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
4	Xây dựng dự thảo bảng giá đất và dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất	13,49	-

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	194,83	
2	Máy vi tính	Cái	0,035	84	2.104,20	
3	Máy photocopy	Cái	1,50	84	173,30	-
4	Máy tính xách tay	Cái	0,035	84		720,00
5	Máy in A3	Cái	0,50	84	225,30	-
6	Máy in A4	Cái	0,35	84	225,30	
7	Máy chiếu	Cái	0,50	60	8,00	
8	Điện năng	kW			8.044,92	-

Ghi chú:

- Định mức thiết bị nội nghiệp được tính cho xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi với 96 xã, phường, đặc khu. Khi lập dự toán điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất thì điều chỉnh định mức theo tỷ lệ của số đơn vị hành chính cấp xã phải thực hiện điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất.

- Định mức thiết bị ngoại nghiệp được tính cho trung bình 12.000 phiếu điều tra. Trong trường hợp số lượng phiếu điều tra thấp hơn hoặc cao hơn 12.000 phiếu thì điều chỉnh định mức thiết bị ngoại nghiệp theo tỷ lệ tăng giảm của số lượng phiếu cần điều tra. Định mức quy định tại phần ngoại nghiệp của mục 1.2 được quy định cho các xã, phường ở vùng đồng bằng (tương đương 0,1 công/1 phiếu). Đối với các xã, phường ở khu vực trung du, miền núi được nhân với hệ số K=1,2;

đối với đặc khu Lý Sơn được nhân với hệ số $K=1,4$; đối với các xã ở khu vực biên giới được nhân với hệ số $K=1,5$.

Cơ cấu sử dụng thiết bị cho từng nội dung công việc xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất 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	7,00	26,00
3	Giấy A3	Gram	27,00	-
4	Hồ dán khô	Hộp	32,00	-
5	Sổ ghi chép	Cuốn	40,00	59,00
6	Cặp 3 dây	Cái	45,00	59,00
7	Bút bi	Cái	101,00	88,00
8	Ghim dập	Hộp	80,00	-
9	Ghim vòng	Hộp	67,00	-
10	Túi clear bag	Cái	-	59,00
11	Băng dính to	Cuộn	106,00	-
12	Bút dạ màu	Bộ	32,00	29,00
13	Bút chì	Cái	72,00	88,00
14	Bút xóa	Cái	106,00	-
15	Bút nhớ dòng	Cái	104,00	-
16	Tẩy chì	Cái	80,00	40,00
17	Mực photocopy	Hộp	1,00	-
18	Mực in A4 Laser	Hộp	1,00	3,00
19	Mực in A3 Laser	Hộp	8,00	-

Ghi chú:

- Định mức vật liệu nội nghiệp được tính cho xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi với 96 xã, phường, đặc khu. Khi lập dự toán điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất thì điều chỉnh định mức theo tỷ lệ của số đơn vị hành chính cấp xã phải thực hiện điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất.

- Định mức vật liệu ngoại nghiệp được tính cho trung bình 12.000 phiếu điều tra. Trong trường hợp số lượng phiếu điều tra thấp hơn hoặc cao hơn 12.000 phiếu thì điều chỉnh định mức vật liệu ngoại nghiệp theo tỷ lệ tăng giảm của số lượng phiếu cần điều tra. Định mức quy định tại phần ngoại nghiệp của mục 1.2 được quy định cho các xã, phường ở vùng đồng bằng (tương đương 0,1 công/1 phiếu). Đối với các xã, phường ở khu vực trung du, miền núi được nhân với hệ số $K=1,2$; đối với đặc khu Lý Sơn được nhân với hệ số $K=1,4$; đối với các xã ở khu vực biên giới được nhân với hệ số $K=1,5$.

Cơ cấu sử dụng vật liệu cho từng nội dung công việc xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất 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 QUẢNG NGÃI

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 số 71/2024/NĐ-CP).
- 2. Lựa chọn phương pháp định giá đất (Thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 33 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, bao gồm cả phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất khi xác định giá đất cụ thể).
- 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 số 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 hoặc khu 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 số 30, mẫu số 31 của Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP)	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	7	10	7	12
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, phường, đặc khu; 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 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.

(6) Định mức ngoại nghiệp được quy định cho việc định giá đất cụ thể ở các xã, phường ở vùng đồng bằng (tương đương 0,1 công/1 phiếu). Đối với các xã, phường ở khu vực trung du, miền núi được nhân với hệ số $K=1,2$; đối với đặc khu Lý Sơn được nhân với hệ số $K=1,4$; đối với các xã ở khu vực biên giới được nhân với hệ số $K=1,5$.

Điều 14. Định mức dụng cụ

Bảng 11

STT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Thời hạn (tháng)	Định mức (ca/thửa đất hoặc khu đất)			
				Đất nông nghiệp		Đất phi nông nghiệp	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Bàn làm việc	Cái	120	37,20		44,40	
2	Ghế văn phòng	Cái	120	37,20		44,40	
3	Tủ để tài liệu	Cái	96	37,20		44,40	
4	Bàn dập ghim	Cái	24		20,00		24,00
5	Tất	Đôi	6		20,00		24,00
6	Cặp đựng tài liệu	Cái	24	37,20		44,40	
7	Mũ cứng	Cái	12		20,00		24,00
8	Lưu điện	Cái	60	37,20		44,40	
9	Quần áo mưa	Bộ	6		10,00		12,00
10	Bình đựng nước uống	Cái	6		20,00		24,00
11	Ba lô	Cái	24		20,00		24,00
12	Thước nhựa 40 cm	Cái	24		20,00		24,00
13	Gọt bút chì	Cái	9		20,00		24,00
14	Đèn neon 0,04 kW	Bộ	36	10,33		12,33	
15	Máy tính Casio	Cái	36		20,00		24,00
16	Quạt trần 0,1 kW	Cái	60	10,33		12,33	
17	Điện năng	kW		12,15		14,50	

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 phân 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 12:

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 (gồm các thông tin về thửa đất định giá, thông tin đầu vào để áp dụng các phương pháp định giá đất theo Mẫu số 30, mẫu số 31 của Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP)	18,42	100	15,91	100
2	Lựa chọn phương pháp định giá đất	55,26		61,36	
3	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo chứng thư định giá đất	26,32		22,73	
	Tổng	100	100	100	100

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 hoặc khu đất)			
					Đất nông nghiệp		Đất phi nông nghiệp	
					Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Máy in A3	Cái	0,5	84	4,36		5,14	
2	Máy vi tính	Cái	0,4	84	37,20		44,40	
3	Máy điều hòa nhiệt độ	Cái	2,2	96	10,33		12,33	
4	Máy chiếu (slide)	Cái	0,5	60	2,01		2,37	
5	Máy tính xách tay	Cái		84		20,00		24,00
6	Máy photocopy	Cái	1,5	84	3,35		3,95	
7	Máy ảnh	Cái		60		-		-
8	Điện năng	kW			384,85		458,35	

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	
			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 photocopy	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 Clear bag	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.

Chương III

ĐỊNH MỨC KINH TẾ - KỸ THUẬT XÂY DỰNG
HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH QUẢNG NGÃI

Điều 17. Nội dung công việc

- 1. Khảo sát, thu thập thông tin để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất.
- 2. Xây dựng hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường, hệ số điều chỉnh theo quy hoạch và hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất.

Điều 18. Định mức lao động

Bảng 15

STT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức (công/loại đất/khu vực)			
			Đất nông nghiệp		Đất phi nông nghiệp	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin phục vụ việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất					
1.1	Thu thập thông tin đầu vào theo quy định tại điểm a và b khoản 2 Điều 4 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP) được hình thành trong thời gian 24 tháng trở về trước tính từ thời điểm có văn bản giao nhiệm vụ để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất. Trường hợp thông tin có cùng thời điểm phát sinh thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; thông tin về giá đất từ Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản, sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát; Thu thập thông tin giá đất do cấp có thẩm quyền quyết định khi giao đất, cho thuê đất trong thời gian 24 tháng trở về trước tính từ thời điểm có văn bản giao nhiệm vụ để xây dựng hệ số	2 (1ĐCV3, 1ĐCV2)	13,00	10,00	13,00	13,50

STT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức (công/loại đất/khu vực)			
			Đất nông nghiệp		Đất phi nông nghiệp	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
	điều chỉnh giá đất; Thu thập thông tin về các khoản thu nhập, chi phí để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập, thặng dư 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 (nếu có);					
1.2	Thu thập thông tin quy hoạch xây dựng chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng của các dự án đầu tư xây dựng, giá đất mà cơ quan có thẩm quyền phê duyệt của các dự án;	2 (1ĐCV3, 1ĐCV2)	-	-	5,00	-
2	Xây dựng hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường, hệ số điều chỉnh theo quy hoạch và hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất.					
2.1	Xây dựng hệ số điều chỉnh mức biến động giá thị trường					
a	Kiểm tra, rà soát và phân loại phiếu điều tra theo từng loại đất, khu vực, vị trí đất	2 (1ĐCV3, 1ĐCV4)	2,00	-	3,50	-
b	Tổng hợp, phân tích thông tin về giá thị trường theo từng loại đất, khu vực, vị trí đất	2 (1ĐCV3, 1ĐCV4)	5,00	-	8,00	-
c	Xây dựng hệ số điều chỉnh mức biến động giá thị trường cho từng loại đất tại từng khu vực, vị trí	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	9,00	-	13,50	-
2.2	Xây dựng hệ số điều chỉnh theo quy hoạch					
a	Phân chia hệ số sử dụng đất theo các mức khác nhau	1 ĐCV3	-	-	3,00	-
b	Tổng hợp, phân loại thông tin về giá đất của các cơ quan có thẩm quyền đã phê duyệt theo các mức hệ số sử dụng đất	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	-	-	5,00	-
c	Xác định hệ số điều chỉnh theo quy hoạch	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	-	-	15,00	-

STT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức (công/loại đất/khu vực)			
			Đất nông nghiệp		Đất phi nông nghiệp	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
2.3	Xây dựng hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất.					
a	Xác định các yếu tố ảnh hưởng đất giá đất theo điều kiện thực tế của địa phương	1 ĐCV3	5,00	-	10,00	-
b	Xác định hệ số điều chỉnh theo các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	2 (1ĐCV4, 1ĐCV3)	10,00	-	15,00	-

Ghi chú:

(1). Định mức tại bảng trên được tính cho 01 loại đất (có 10 vị trí đất đối với đất phi nông nghiệp, 03 vị trí đất đối với đất nông nghiệp) tại 01 khu vực điều tra có diện tích trung bình 1 ha tại địa bàn 1 xã. Khi tính mức cho việc xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh tại 1 khu vực cụ thể thì thực hiện như sau:

a) Khi số vị trí đất trong khu vực xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất có sự thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn 10 vị trí đất đối với đất phi nông nghiệp; lớn hoặc nhỏ hơn 03 vị trí đất đối với đất nông nghiệp) thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với mục 1 và mục 2.1.

b) Trường hợp diện tích điều tra của khu vực lớn hơn 1 ha thì điều chỉnh mức theo hệ số quy định tại bảng 04. Định mức quy định tại phần ngoại nghiệp của mục 1.1 được quy định cho các xã, phường ở vùng đồng bằng. Đối với các xã, phường ở khu vực trung du, miền núi được nhân với hệ số $K=1,2$; đối với đặc khu Lý Sơn được nhân với hệ số $K=1,4$; đối với các xã ở khu vực biên giới được nhân với hệ số $K=1,5$.

(2). Trường hợp phải xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất cho nhiều loại đất thì tính mức riêng theo diện tích của từng loại đất cụ thể đối với mục 2, mục 1 nhân với hệ số $K = 1,3$.

(3). Trường hợp tiến hành xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất cho khu vực nằm trên địa bàn nhiều xã, phường thì điều chỉnh định mức tại mục 1: Nếu nằm trên 2 xã thì nhân hệ số với $K=1,3$; nếu trên 2 xã, phường thì được bổ sung hệ số 0,02 cho mỗi xã, phường tăng thêm.

Điều 19. Định mức dụng cụ

Bảng 16

STT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Thời hạn (tháng)	Định mức (ca/loại đất/khu vực)			
				Đất nông nghiệp		Đất phi nông nghiệp	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Bàn làm việc	Cái	120	37,20		85,80	
2	Ghế văn phòng	Cái	120	37,20		85,80	
3	Tủ để tài liệu	Cái	96	37,20		85,80	
4	Bàn dập ghim	Cái	24		20		27
5	Tất	Đôi	6				
6	Cặp đựng tài liệu	Cái	24	37,20		85,80	
7	Mũ cứng	Cái	12		20		27
8	Lưu điện	Cái	60	37,20		85,80	
9	Quần áo mưa	Bộ	6		10		14
10	Bình đựng nước uống	Cái	6		20		27
11	Ba lô	Cái	24		20		27
12	Thước nhựa 40 cm	Cái	24		20		27
13	Gọt bút chì	Cái	9		20		27
14	Đèn neon 0,04 kW	Bộ	36	10,33		23,83	
15	Máy tính Casio	Cái	36		20		27
16	Quạt trần 0,1 kW	Cái	60	10,33		23,83	
17	Điện năng	kW		12,15		28,03	

Ghi chú: Định mức dụng cụ được điều chỉnh tương tự phần định mức lao động xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất.

Cơ cấu mức sử dụng dụng cụ cho hoạt động xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất theo các bước được tính theo Bảng 17.

Bảng 17

STT	Nội dung công việc	Cơ cấu (%)			
		Đất nông nghiệp		Đất phi nông nghiệp	
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin phục vụ việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất	29,55	100,00	21,30	100,00
2	Xây dựng hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường, hệ số điều chỉnh theo quy hoạch và hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất.	70,45	0	78,70	0
	Tổng	100,00	100,00	100,00	100,00

Điều 20. Định mức thiết bị

Bảng 18

STT	Danh mục thiết bị	ĐVT	Thời gian sử dụng (tháng)	Công suất (kw/h)	Định mức (ca/loại đất/khu vực trung bình)			
					Đất nông nghiệp		Đất phi nông nghiệp	
					Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Máy in A3	Cái	84	0,5	4,36	-	5,14	
2	Máy vi tính	Cái	84	0,035	37,20		85,80	
3	Máy điều hòa nhiệt độ	Cái	96	2,2	10,33		23,83	
4	Máy chiếu (slide)	Cái	60	0,5	2,01	-	2,37	-

STT	Danh mục thiết bị	ĐVT	Thời gian sử dụng (tháng)	Công suất (kw/h)	Định mức (ca/loại đất/khu vực trung bình)			
					Đất nông nghiệp		Đất phi nông nghiệp	
					Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
5	Máy tính xách tay	Cái	84	0,035		20		27
6	Máy photocopy	Cái	84	1,5	3,35	-	3,95	-
7	Máy ảnh	Cái	60			20		27
8	Điện năng	Kw			270,80		546,92	

Ghi chú:

(1). Định mức thiết bị được điều chỉnh tương tự phần định mức lao động xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất.

(2). Cơ cấu mức sử dụng thiết bị của hoạt động xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất được tính theo Bảng 17.

Điều 21. Định mức vật liệu

Bảng 19

STT	Danh mục vật liệu	ĐVT	Định mức (tính cho 01 loại đất/ 01 khu vực trung bình)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Băng dính to	Cuộn	1	
2	Bút dạ màu	Bộ	1	1
3	Bút chì	Chiếc	1	1
4	Tẩy chì	Chiếc	1	1
5	Mực in A3 laser	Hộp	0,09	
6	Mực photocopy	Hộp	0,12	
7	Bút bi	Chiếc	2	1
8	Sổ ghi chép	Cuốn	1	1

STT	Danh mục vật liệu	ĐVT	Định mức (tính cho 01 loại đất/ 01 khu vực trung bình)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
9	Cặp 3 dây	Chiếc	1	1
10	Giấy A4	Gram	0,5	0,5
11	Giấy A3	Gram	0,3	
12	Ghim dập	Hộp	0,5	
13	Ghim vòng	Hộp	0,5	
14	Túi ny lông đựng tài liệu	Chiếc		1

Ghi chú:

(1). Định mức vật liệu được điều chỉnh tương tự phân định mức lao động xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất.

(2). Cơ cấu mức sử dụng vật liệu của hoạt động xây dựng, sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất được tính theo Bảng 17.