

CỤC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI
TRUNG TÂM DỮ LIỆU VÀ THÔNG TIN ĐẤT ĐAI

THUYẾT MINH
XÂY DỰNG ĐỊNH MỨC KINH TẾ - KỸ THUẬT
XÂY DỰNG CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐẤT ĐAI
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Năm 2025

THUYẾT MINH
ĐỊNH MỨC KINH TẾ - KỸ THUẬT
XÂY DỰNG CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐẤT ĐAI
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

1. Cơ sở pháp lý:

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

Căn cứ Luật ban hành văn bản QPPL số 64/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 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 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 60/2021/NĐ-CP ngày 21 tháng 6 năm 2021 Chính phủ quy định về cơ chế tự chủ tài chính của đơn vị sự nghiệp công lập;

Căn cứ Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai;

Căn cứ Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Căn cứ 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 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 04 năm 2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

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

Căn cứ Thông tư số 25/2024/TT-BTNMT ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Bộ trưởng

Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai;

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

Nghị định số 32/2019/NĐ-CP ngày 10/4/2019 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;

Thông tư số 16/2021/TT-BTNMT ngày 27/9/2021 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;

Căn cứ Thông tư số 23/2025/TT-BNNMT ngày 20 tháng 6 năm 2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường quy định phân cấp, phân định thẩm quyền quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai;

Công văn số 6647/BTNMT-QHPTTND ngày 20/9/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật thuộc phạm vi quản lý đất đai tại địa phương.

2. Phương pháp xây dựng Định mức kinh tế - kỹ thuật:

Vận dụng theo điều 22 Thông tư số 16/2021/TT-BTNMT ngày 27/9/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định phương pháp xây dựng định mức. Dự thảo Định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai trên địa bàn thành phố Đà Nẵng theo các phương pháp:

2.1. Phương pháp thống kê, tổng hợp:

Là phương pháp xây dựng định mức dựa vào các tài liệu thu thập (khảo sát, chụp ảnh, bấm giờ và các phương pháp khác tương tự) về hao phí thời gian lao động, hao phí vật liệu và thời gian sử dụng các loại dụng cụ, thiết bị thực tế để hoàn thành công việc, sản phẩm cần xây dựng mức.

2.2. Phương pháp so sánh:

Là phương pháp xây dựng định mức dựa vào các định mức của công việc, sản phẩm tương đồng đã thực hiện trong thực tế.

2.3. Phương pháp kinh nghiệm:

Là phương pháp xây dựng định mức dựa vào kinh nghiệm tích lũy được của cán bộ xây dựng định mức hoặc công nhân kỹ thuật đã thực hiện trong thực tế.

2.4. Phương pháp phân tích:

Là phương pháp xây dựng định mức dựa trên cơ sở khoa học và thực tiễn để phân tích từng nội dung công việc, các yếu tố tác động và hao phí cần thiết của từng công đoạn trong chu trình tạo ra sản phẩm (bao gồm: phân tích khảo sát, phân tích tính toán).

2.5. Phương pháp tiêu chuẩn:

Là căn cứ vào những tiêu chuẩn, quy định của nhà nước về thời gian lao động, chế độ nghỉ ngơi để xây dựng định mức lao động cho từng công việc.

Dự thảo Định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai trên địa bàn thành phố Đà Nẵng có kế thừa và sử dụng các định mức đã ban hành tại Thông tư số 35/2017/TT-BTNMT ngày 04/10/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường

3. Phạm vi điều chỉnh

Định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng cơ sở dữ liệu (sau đây viết tắt là CSDL) đất đai áp dụng cho việc xây dựng các CSDL thành phần của CSDL đất đai sau đây:

- (1) CSDL địa chính;
- (2) CSDL thống kê, kiểm kê đất đai;
- (3) CSDL quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- (4) CSDL giá đất;
- (5) CSDL điều tra, đánh giá đất đai.

4. Đối tượng áp dụng

Định mức kinh tế - kỹ thuật này áp dụng cho các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai; các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc xây dựng CSDL đất đai theo quy định hiện hành của pháp luật về đất đai sử dụng nguồn ngân sách nhà nước trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

5. Quy định về sử dụng định mức

5.1. Định mức lao động công nghệ (sau đây gọi là định mức lao động): Là thời gian 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:

- Nội dung công việc: Quy định các thao tác cơ bản, thao tác chính để thực hiện bước công việc;
- Phân loại khó khăn: Quy định các yếu tố cơ bản có ảnh hưởng đến việc thực hiện bước công việc làm căn cứ để phân loại khó khăn;
- Định biên: Quy định số lượng lao động kỹ thuật; loại và cấp bậc lao động kỹ thuật

thực hiện công việc theo quy định tại Thông tư số 52/2015/TTLT-TT-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 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 được quy định chung về các ngạch tương đương là kỹ sư (KS) và kỹ thuật viên (KTV);

5.2. 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 công cá nhân hoặc công nhóm/đơn vị sản phẩm; ngày công (ca) tính bằng 8 giờ làm việc.

5.3. Định mức vật tư và thiết bị:

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

+ Định mức sử dụng vật liệu: Là số lượng vật liệu cần thiết để sản xuất ra một đơn vị sản phẩm (thực hiện một công việc);

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

- Thời hạn sử dụng dụng cụ, thiết bị: Là thời gian dự kiến sử dụng dụng cụ, thiết bị vào hoạt động sản xuất trong điều kiện bình thường, phù hợp với các thông số kinh tế - kỹ thuật của dụng cụ, thiết bị.

+ Thời hạn sử dụng dụng cụ: Đơn vị tính là tháng.

+ Thời hạn sử dụng thiết bị: Thực hiện theo quy định thông tư số 23/2023/TT-BTC ngày 25/4/2023 của Bộ Tài chính.

- Điện năng tiêu thụ của các dụng cụ, thiết bị dùng điện được tính trên cơ sở công suất của dụng cụ, thiết bị, 8 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:

Mức điện = (Công suất thiết bị/giờ x 8 giờ/ca x số ca sử dụng thiết bị) +5% hao hụt.

6. Nội dung thực hiện xây dựng định mức kinh tế - kỹ thuật

6.1. Khảo sát, thu thập thông tin, tài liệu có liên quan đến nhiệm vụ.

Thu thập các văn bản pháp quy về công tác xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

Khảo sát, thu thập thông tin, tài liệu về việc thực hiện từng mục việc trong xây

dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

Phân tích, đánh giá thông tin, số liệu, tài liệu đã thu thập phục vụ xây dựng định mức kinh tế - kỹ thuật.

Phân loại theo hạng mục nhằm phục vụ xây dựng định mức kinh tế - kỹ thuật.

6.2. Nội dung các bước công việc.

Bước 1:

- Nghiên cứu quy định về xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai do Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành tại Thông tư 25/2024/TT-BTNMT ngày 26/11/2024 (*viết tắt là Thông tư 25/2024/TT-BTNMT*);

- Nghiên cứu quy định về xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai do Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành tại Thông tư 05/2017/TT-BTNMT ngày 25/4/2017 (*viết tắt là Thông tư 05/2017/TT-BTNMT*);

- Nghiên cứu Quy định về định mức xây dựng CSDL đất đai tại Thông tư số 35/2017/TT-BTNMT ngày 04/10/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (*viết tắt là Thông tư 35/2017/TT-BTNMT*)

Bước 2:

So sánh sự giống và khác nhau giữa quy định về xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai giữa Thông tư 25/2024/TT-BTNMT và Thông tư số 05/2017/TT-BTNMT; So sánh sự giống và khác nhau giữa các bước công việc định mức xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai tại Thông tư số 35/2017/TT-BTNMT với các quy định tại Thông tư 25/2024/TT-BTNMT;

Bước 3: Xây dựng Định mức lao động “Xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai” dựa trên cơ sở:

Các bước công việc quy định tại Thông tư 25/2024/TT-BTNMT giống hoặc tương tự các bước công việc quy định tại Thông tư 05/2017/TT-BTNMT và Thông tư 35/2017/TT-BTNMT thì kế thừa 100% định mức lao động quy định tại Thông tư số 35/2017/TT-BTNMT.

Các bước công việc quy định tại Thông tư 25/2024/TT-BTNMT có sự khác biệt mới so với các bước công việc quy định Thông tư 35/2017/TT-BTNMT thì áp dụng các phương pháp (phân tích, so sánh, thống kê, tổng hợp, kinh nghiệm trên cơ sở làm thử, tính thử) để xây dựng định mức cho công việc.

Bước 4: Định mức dụng cụ, thiết bị, vật liệu “Xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai” trên cơ sở: áp dụng định mức ban hành tại Thông tư số 35/2017/TT-BTNMT, kết hợp với tính toán lại mức trên cơ sở định mức lao động đã chỉnh sửa theo các nội dung công việc của

Thông tư 25/2024/TT-BTNMT.

Bước 5: Hoàn thiện dự thảo Quyết định ban hành quy định Định mức kinh tế - kỹ thuật “Xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai” trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

6.3. Làm thử, làm mẫu một số nội dung công việc.

Trên cơ sở làm thử, làm mẫu một số công việc tại thực địa và tại đơn vị (ngoại nghiệp thực hiện ở thực địa, xử lý nội nghiệp tại văn phòng) tiến hành phân tích, đánh giá định mức lao động; mức sử dụng vật liệu; mức hao phí dụng cụ, thiết bị, năng lượng. Lập các báo cáo phân tích đánh giá đối với từng khu vực thực nghiệm.

6.4. Xây dựng định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

- Rà soát nội dung quy trình công nghệ công tác xây dựng CSDL đất đai;
- Rà soát nội dung xây dựng định mức xây dựng CSDL địa chính;
- Rà soát nội dung xây dựng định mức xây dựng CSDL thống kê, kiểm kê đất đai;
- Rà soát nội dung xây dựng định mức xây dựng CSDL quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- Rà soát nội dung xây dựng định mức xây dựng CSDL giá đất;
- Rà soát nội dung xây dựng định mức xây dựng CSDL điều tra, đánh giá đất đai;
- Xây dựng định mức kinh tế kỹ thuật:
 - + Xây dựng định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng CSDL địa chính;
 - + Xây dựng định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng CSDL thống kê, kiểm kê đất đai;
 - + Xây dựng định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng CSDL quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
 - + Xây dựng định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng CSDL giá đất;
 - + Xây dựng định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng CSDL điều tra, đánh giá đất đai;

6.5. Biên soạn tập định mức kinh tế - kỹ thuật.

- Định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng CSDL địa chính;
- Định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng CSDL thống kê, kiểm kê đất đai;
- Định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng CSDL quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- Định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng CSDL giá đất;
- Định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng CSDL điều tra, đánh giá đất đai;

6.6. Tổng hợp, chỉnh sửa và hoàn thiện tài liệu sau góp ý của các ngành, các cấp.

7. Nội dung định mức kinh tế - kỹ thuật

7.1. Sản phẩm trung gian.

- Bảng tính đơn giá xây dựng CSDL địa chính;
- Bảng tính đơn giá xây dựng CSDL thống kê, kiểm kê đất đai;
- Bảng tính đơn giá CSDL quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- Bảng tính đơn giá CSDL giá đất;
- Bảng tính đơn giá CSDL điều tra, đánh giá đất đai.

7.2. Sản phẩm chính của Định mức kinh tế - kỹ thuật.

Định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai gồm 2 Chương, 5 mục và 15 điều:

Chương I: Quy định chung (gồm 5 điều).

Điều 1: Phạm vi điều chỉnh

Điều 2: Đối tượng áp dụng

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

Điều 4. Kết cấu định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai

Điều 5. Quy định viết tắt

Chương II: Định mức kinh tế kỹ thuật (5 mục, 10 điều)

Mục 1: Xây dựng CSDL địa chính (4 điều)

Điều 6. Xây dựng CSDL địa chính đối với trường hợp đã thực hiện đăng ký, cấp giấy chứng nhận

Điều 7. Chuyển đổi, bổ sung, hoàn thiện CSDL địa chính đã xây dựng trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 (ngày Thông tư số 09/2024/TT-BTNMT có hiệu lực thi hành)

Điều 8. Xây dựng CSDL địa chính đối với trường hợp thực hiện đồng bộ với lập, chỉnh lý bản đồ địa chính và đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận

Điều 9. Chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh, cấp xã

Mục 2: Xây dựng CSDL Thống kê, kiểm kê đất đai (2 điều)

Điều 10. Xây dựng CSDL thống kê, kiểm kê đất đai cấp xã

Điều 11. Xây dựng CSDL thống kê, kiểm kê đất đai cấp thành phố

Mục 3: Xây dựng CSDL Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (2 điều)

Điều 12. Xây dựng CSDL quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã

Điều 13. Xây dựng CSDL quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp thành phố

Mục 4: Xây dựng CSDL Giá đất (1 điều)

Điều 13. Xây dựng CSDL giá đất

Mục 5: Xây dựng CSDL điều tra, đánh giá đất đai (1 điều)

Điều 15. Xây dựng CSDL điều tra, đánh giá đất đai

(Cơ sở để tính định mức các hạng mục công việc được giải trình, so sánh cụ thể tại file excel kèm theo)

Nơi nhận:

- Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng;
- Giám đốc TT (để báo cáo);
- Lưu HCTH (KH), LLCCTTĐĐ.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Phạm Hồng Thắng