SAO Y
Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh
Thời gian ký: 27/11/2023 10:47:05 +07:00

| ỦY BAN NHÂN DÂN<br>TỈNH TRÀ VINH | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|
| Số: 27/2023/QĐ-UBND | *Trà Vinh, ngày 27 tháng 11 năm 2023* |

# QUYẾT ĐỊNH
## Ban hành Bảng đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Trà Vinh

## ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức chính phủ và luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;*

*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 của Chính phủ quy định cơ chế tự chủ tài chính của đơn vị sự nghiệp công lập;*

*Căn cứ Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 4 tháng 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và môi trường ban hành định mức Kinh tế - Kỹ thuật để lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác định giá đất;*

*Căn cứ Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định lập, quản lý, sử dụng kinh phí chi hoạt động kinh tế đối với các nhiệm vụ chi về tài nguyên môi trường;*

*Căn cứ Thông tư số 23/2023/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý tính hao mòn khấu hao tài sản cố định tại cơ quan tổ chức đơn vị và tài sản cố định do Nhà nước giao cho doanh nghiệp quản lý không tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp;*

*Căn cứ Nghị quyết số 10/NQ-HĐND ngày 10 tháng 6 năm 2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc ban hành Danh mục dịch vụ sự nghiệp công sử dụng ngân sách nhà nước thuộc lĩnh vực tài nguyên và môi trường tỉnh Trà Vinh;*

*Căn cứ Quyết định số 1745/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Danh mục và phương thức thực hiện dịch vụ sự nghiệp công sử dụng ngân sách nhà nước thuộc lĩnh vực tài nguyên và môi trường tỉnh Trà Vinh;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành Bảng đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Trà Vinh, bao gồm:

1. Đơn giá xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Trà Vinh (theo Phụ lục I).

2. Đơn giá diều chỉnh bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Trà Vinh (theo Phụ lục II).

3. Đơn giá định giá đất cụ thể theo phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư đối với đất ở (theo Phụ lục III.1).

4. Đơn giá định giá đất cụ thể theo phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư đối với đất phi nông nghiệp (theo Phụ lục III.2).

5. Đơn giá định giá đất cụ thể theo phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư đối với đất nông nghiệp (theo Phụ lục III.3).

6. Đơn giá định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất ở (theo Phụ lục IV.1).

7. Đơn giá định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất phi nông nghiệp (theo Phụ lục IV.2).

8. Đơn giá định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất nông nghiệp (theo Phụ lục IV.3).

Bảng đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Trà Vinh là căn cứ để lập và thẩm tra dự toán, thanh quyết toán các dự án, nhiệm vụ thuộc danh mục sự nghiệp công sử dụng kinh phí ngân sách nhà nước thuộc lĩnh vực xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá dất cụ thể và chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Riêng đối với các công việc thực hiện cung ứng dịch vụ theo yêu cầu của các tổ chức, cá nhân không do ngân sách Nhà nước đảm bảo, đơn vị có chức năng cung ứng dịch vụ xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể được quyền thỏa thuận giá với các đơn vị, cá nhân đặt hàng để làm căn cứ ký kết hợp đồng và thanh toán dịch vụ theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực từ ngày 07 tháng 12 năm 2023

**Điều 3.** Giao Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm công bố, công khai Bảng đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Trà Vinh. 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: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Trà Vinh; Cục trưởng Cục thuế Trà Vinh; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan và Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố căn cứ Quyết định này thực hiện./.

***Nơi nhận:***
- Bộ Tư pháp (Cục KTVBQPPL);
- Bộ Tài chính (Vụ Pháp chế);
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (Vụ Pháp chế);
- TT.TU, TT.HĐND tỉnh;
- CT, các PCT.UBND tỉnh;
- Như Điều 4;
- LĐVP; các phòng, ban, trung tâm trực thuộc VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, NN.

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

**Nguyễn Quỳnh Thiện**

**PHỤ LỤC I**

**Đơn giá xây dựng bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Trà Vinh**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 27/2023/QĐ-UBND ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh)*

| STT | Nội dung | Hệ số K | | Chi phí trực tiếp | | | | Chi phí thực hiện (Hệ số K * Chi phí trực tiếp) | | | | Chi phí quản lý chung | | | | Chi phí kiểm tra, nghiệm thu | | | | Tổng | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Nội nghiệp | | Ngoại nghiệp | | Nội nghiệp | | Ngoại nghiệp | | Nội nghiệp 15% | | Ngoại nghiệp 20% | | Nội nghiệp 4% | | Ngoại nghiệp 5% | | | |
| | | Nội nghiệp | Ngoại nghiệp | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao |
| A | B | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7=1*3 | 8=1*4 | 9=2*5 | 10=2*6 | 11=7x15% | 12=8x15% | 13=9*20% | 14=10x20% | 15=(7+11)x 4% | 16=(8+12)x 4% | 17=(9+13)x 5% | 18=(10+14) x5% | 19+=7+9+11+13+15+17 | 20=8+10+12+14+16+18 |
| **1** | **Công tác chuẩn bị** | 0,82 | | **9.781.253** | **9.887.919** | **0** | **0** | **8.020.627** | **8.108.094** | **0** | **0** | **1.203.094** | **1.216.214** | **0** | **0** | **368.949** | **372.972** | **0** | **0** | **9.592.670** | **9.697.280** |
| **2** | **Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin giá đất thị trường; yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất tại điểm điều tra** | | | **192.281.551** | **194.380.141** | **593.941.440** | **597.498.840** | **136.519.901** | **138.009.900** | **421.698.422** | **424.224.176** | **20.477.985** | **20.701.485** | **84.339.684** | **84.844.835** | **8.510.381** | **8.603.265** | **25.301.905** | **25.453.451** | **671.546.374** | **701.837.112** |
| 2.1 | Điều tra thu thập thông tin yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất | 0,71 | | 42.729.233 | 43.195.586 | 0 | 0 | 30.337.755 | 30.668.866 | 0 | 0 | 4.550.663 | 6.479.338 | 0 | 0 | 1.891.196 | 1.986.997 | 0 | 0 | 36.779.614 | 39.135.201 |
| 2.2 | Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin về giá đất thị trường theo mẫu phiếu điều tra | 0,71 | 0,71 | 0 | 0 | 593.941.440 | 597.498.840 | 0 | 0 | 421.698.422 | 424.224.176 | 0 | 0 | 84.339.684 | 84.844.835 | 0 | 0 | 25.301.905 | 25.453.451 | 506.038.106 | 534.522.462 |
| 2.3 | Kiểm tra, rà soát và phân loại phiếu điều tra | 0,71 | | 42.729.233 | 43.195.586 | 0 | 0 | 30.337.755 | 30.668.866 | 0 | 0 | 4.550.663 | 6.479.338 | 0 | 0 | 1.891.196 | 1.986.997 | 0 | 0 | 36.779.614 | 39.135.201 |
| 2.4 | Xác định mức giá của các vị trí đất | 0,71 | | 21.364.617 | 21.597.794 | 0 | 0 | 15.168.878 | 15.334.434 | 0 | 0 | 2.275.332 | 3.239.669 | 0 | 0 | 945.598 | 993.499 | 0 | 0 | 18.389.808 | 19.567.602 |
| 2.5 | Thống kê giá đất thị trường | 0,71 | | 21.364.617 | 21.597.794 | 0 | 0 | 15.168.878 | 15.334.434 | 0 | 0 | 2.275.332 | 3.239.669 | 0 | 0 | 945.598 | 993.499 | 0 | 0 | 18.389.808 | 19.567.602 |
| 2.6 | Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường theo từng điểm điều tra | 0,71 | | 64.093.851 | 64.793.381 | 0 | 0 | 45.506.634 | 46.003.301 | 0 | 0 | 6.825.995 | 9.719.007 | 0 | 0 | 2.836.794 | 2.980.496 | 0 | 0 | 55.169.423 | 58.702.804 |
| **3** | **Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp huyện** | 0,82 | | **52.876.825** | **53.452.325** | **0** | **0** | 43.358.997 | 43.830.907 | 0 | 0 | **6.503.849** | **8.017.849** | **0** | **0** | **2.375.227** | **2.458.807** | **0** | **0** | **52.238.073** | **54.307.563** |
| **4** | **Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là cấp tỉnh) và đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành.** | 0,82 | | **18.027.904** | **18.224.285** | **0** | **0** | 14.782.881 | 14.943.914 | 0 | 0 | **2.217.432** | **2.733.643** | **0** | **0** | **809.813** | **838.317** | **0** | **0** | **17.810.126** | 18.515.874 |
| **5** | **Xây dựng Bảng giá đất** | | | **174.259.701** | **176.156.948** | **0** | **0** | **174.259.701** | **176.156.948** | **0** | **0** | **26.138.954** | **26.423.542** | **0** | **0** | **8.015.946** | **8.103.220** | **0** | **0** | **208.414.601** | **210.683.710** |
| 5.1 | Xây dựng Bảng giá đất | | | 150.227.525 | 151.863.482 | 0 | 0 | 150.227.525 | 151.863.482 | 0 | 0 | 22.534.128 | 22.779.522 | 0 | 0 | 6.910.468 | 6.985.718 | 0 | 0 | 179.672.121 | 181.628.722 |
| *5.1.1* | *Bảng giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác* | 1,00 | | *3.004.023* | *3.036.684* | *0* | *0* | *3.004.023* | 3.036.684 | 0 | 0 | *450.603* | *455.503* | *0* | *0* | *138.185* | *139.687* | *0* | *0* | *3.592.811* | *3.631.874* |
| *5.1.2* | *Bảng giá đất trồng cây lâu năm* | 1,00 | | *3.004.023* | *3.036.684* | *0* | *0* | *3.004.023* | 3.036.684 | 0 | 0 | *450.603* | *455.503* | *0* | *0* | *138.185* | *139.687* | *0* | *0* | *3.592.811* | *3.631.874* |

| STT | Nội dung | Hệ số K | | Chi phí trực tiếp | | | | Chi phí thực hiện (Hệ số K * Chi phí trực tiếp) | | | | Chi phí quản lý chung | | | | Chi phí kiểm tra, nghiệm thu | | | | Tổng | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Nội nghiệp | | Ngoại nghiệp | | Nội nghiệp | | Ngoại nghiệp | | Nội nghiệp 15% | | Ngoại nghiệp 20% | | Nội nghiệp 4% | | Ngoại nghiệp 5% | | | |
| | | Nội nghiệp | Ngoại nghiệp | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao |
| A | B | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7=1*3 | 8=1*4 | 9=2*5 | 10=2*6 | 11=7x15% | 12=8x15% | 13=9*20% | 14=10x20% | 15=(7+11)x4% | 16=(8+12)x4% | 17=(9+13)x5% | 18=(10+14)x5% | 19=7+9+11+13+15+17 | 20=8+10+12+14+16+18 |
| 5 1.3 | Bảng giá đất rừng sản xuất | 1,00 | | 3 004 023 | 3 036.684 | 0 | 0 | 3 004 023 | 3 036 684 | 0 | 0 | 450 603 | 455 503 | 0 | 0 | 138 185 | 139 687 | 0 | 0 | 3 592.811 | 3 631 874 |
| 5 1.4 | Bảng giá đất nuôi trồng thuy san | 1,00 | | 3 004 023 | 3 036.684 | 0 | 0 | 3 004 023 | 3 036 684 | 0 | 0 | 450 603 | 455 503 | 0 | 0 | 138.185 | 139 687 | 0 | 0 | 3 592.811 | 3 631 874 |
| 5 1 5 | Bảng giá đất làm muối | 1,00 | | 3.004 023 | 3 036.684 | 0 | 0 | 3 004 023 | 3 036 684 | 0 | 0 | 450 603 | 455 503 | 0 | 0 | 138 185 | 139 687 | 0 | 0 | 3 592.811 | 3.631.874 |
| 5 1.6 | Bảng giá đất ở tại nông thôn | 1,00 | | 12.016.038 | 12 146.733 | 0 | 0 | 12 016.038 | 12 146 733 | 0 | 0 | 1.802.413 | 1 822.010 | 0 | 0 | 552 740 | 558 750 | 0 | 0 | 14 371 241 | 14 527 493 |
| 5 1.7 | Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn | 1,00 | | 6.008.045 | 6.073 368 | 0 | 0 | 6.008 045 | 6 073 368 | 0 | 0 | 901 207 | 911 005 | 0 | 0 | 276 370 | 279 375 | 0 | 0 | 7 185 622 | 7.263 748 |
| 5 1.8 | Bảng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn | 1,00 | | 6.008.045 | 6.073 368 | 0 | 0 | 6.008.045 | 6 073,368 | 0 | 0 | 901 207 | 911 005 | 0 | 0 | 276.370 | 279 375 | 0 | 0 | 7.185 622 | 7 263 748 |
| 5 1 9 | Bảng giá đất ở tại đô thị | 1,00 | | 18.027 904 | 18.224 285 | 0 | 0 | 18.027 904 | 18 224 285 | 0 | 0 | 2.704 186 | 2.733 643 | 0 | 0 | 829 284 | 838 317 | 0 | 0 | 21.561 374 | 21.796.245 |
| 5 1.10 | Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị | 1,00 | | 9 015 839 | 9 114 236 | 0 | 0 | 9 015 839 | 9.114.236 | 0 | 0 | 1.352 376 | 1 367 135 | 0 | 0 | 414 729 | 419 255 | 0 | 0 | 10 782 944 | 10.900 626 |
| 5 1 11 | Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị | 1,00 | | 9 015 839 | 9 114 236 | 0 | 0 | 9 015 839 | 9 114.236 | 0 | 0 | 1 352 376 | 1 367.135 | 0 | 0 | 414 729 | 419 255 | 0 | 0 | 10 782.944 | 10 900 626 |
| 5 1 12 | Bảng giá đất rung phòng hộ | 1,00 | | 3 004 023 | 3 036.684 | 0 | 0 | 3 004 023 | 3 036 684 | 0 | 0 | 450 603 | 455 503 | 0 | 0 | 138.185 | 139 687 | 0 | 0 | 3 592.811 | 3 631 874 |
| 5.1.13 | Bảng giá đất nông nghiệp khác | 1,00 | | 3 004 023 | 3 036.684 | 0 | 0 | 3 004 023 | 3 036 684 | 0 | 0 | 450 603 | 455.503 | 0 | 0 | 138.185 | 139 687 | 0 | 0 | 3 592 811 | 3 631 874 |
| 5 1.14 | Bảng giá đất xây dựng công trình sự nghiệp tại nông thôn | 1,00 | | 6.008.045 | 6.073 368 | 0 | 0 | 6.008 045 | 6 073.368 | 0 | 0 | 901 207 | 911.005 | 0 | 0 | 276.370 | 279 375 | 0 | 0 | 7.185 622 | 7 263 748 |
| 5.1.15 | Bảng giá đất cơ sở tôn giáo; đất cơ sở tín ngưỡng; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng; đất phi nông nghiệp khác tại nông thôn | 1,00 | | 6.008.045 | 6.073 368 | 0 | 0 | 6.008 045 | 6 073.368 | 0 | 0 | 901.207 | 911 005 | 0 | 0 | 276.370 | 279 375 | 0 | 0 | 7.185 622 | 7.263 748 |
| 5 1 16 | Bảng giá đất sử dụng vào mục đích công cộng tại nông thôn | 1,00 | | 6.008.045 | 6 073 368 | 0 | 0 | 6.008 045 | 6 073.368 | 0 | 0 | 901 207 | 911 005 | 0 | 0 | 276 370 | 279 375 | 0 | 0 | 7 185 622 | 7 263 748 |
| 5 1.17 | Bảng giá đất xây dựng công trình sự nghiệp tại đô thị | 1,00 | | 9 015 839 | 9 114 236 | 0 | 0 | 9 015 839 | 9.114 236 | 0 | 0 | 1 352 376 | 1 367.135 | 0 | 0 | 414 729 | 419 255 | 0 | 0 | 10 782 944 | 10 900 626 |
| 5 1 18 | Bảng giá đất cơ sở tôn giáo; đất cơ sở tín ngưỡng, đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng, đất phi nông nghiệp khác tại đô thị | 1,00 | | 9 015 839 | 9 114 236 | 0 | 0 | 9 015 839 | 9 114.236 | 0 | 0 | 1 352 376 | 1 367 135 | 0 | 0 | 414 729 | 419 255 | 0 | 0 | 10 782 944 | 10 900 626 |

| STT | Nội dung | Hệ số K | | Chi phí trực tiếp | | | | Chi phí thực hiện (Hệ số K * Chi phí trực tiếp) | | | | Chi phí quản lý chung | | | | Chi phí kiểm tra, nghiệm thu | | | | Tổng | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Nội nghiệp | | Ngoại nghiệp | | Nội nghiệp | | Ngoại nghiệp | | Nội nghiệp 15% | | Ngoại nghiệp 20% | | Nội nghiệp 4% | | Ngoại nghiệp 5% | | | |
| | | Nội nghiệp | Ngoại nghiệp | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao |
| A | B | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7=1*3 | 8=1*4 | 9=2*5 | 10=2*6 | 11=7x15% | 12=8x15% | 13=9*20% | 14=10x20% | 15=(7+11)x 4% | 16=(8+12)x 4% | 17=(9+13)x 5% | 18=(10+14) x5% | 19=7+9+11+13+15+17 | 20=8+10+12+14+16+18 |
| *5 1 19* | *Bảng giá đất sử dụng vào mục đích công cộng tại đô thị* | 1,00 | | *9 015 839* | *9 114 236* | *0* | *0* | *9 015 839* | 9 114.236 | 0 | 0 | *1 352.376* | *1 367 135* | *0* | *0* | *414 729* | *419 255* | *0* | *0* | *10 782.944* | *10 900 626* |
| *5 1 20* | *Bảng giá đất phi nông nghiệp khác tại nông thôn* | 1,00 | | *6.008.045* | *6.073 368* | *0* | *0* | *6.008.045* | 6 073.368 | 0 | 0 | *901 207* | *911 005* | *0* | *0* | *276.370* | *279 375* | *0* | *0* | *7 185 622* | *7 263 748* |
| *5 1 21* | *Bảng giá đất phi nông nghiệp khác tại đô thị* | 1,00 | | *9 015 839* | *9 114 236* | *0* | *0* | *9 015 839* | 9.114 236 | 0 | 0 | *1.352 376* | *1 367 135* | *0* | *0* | *414 729* | *419 255* | *0* | *0* | *10 782.944* | *10 900 626* |
| *5 1 22* | *Bang giá đất sông, rạch và mặt nước chuyên dùng (sử dụng cho mục đích nuôi trồng thủy sản)* | 1,00 | | *3 004 023* | *3 036.684* | *0* | *0* | *3 004 023* | 3 036 684 | 0 | 0 | *450 603* | *455 503* | *0* | *0* | *138 185* | *139 687* | *0* | *0* | *3 592.811* | *3 631 874* |
| *5 1 23* | *Bảng giá đất sông, rạch và mặt nước chuyên dùng (sử dụng cho mục đích phi nông nghiệp)* | 1,00 | | *6.008 045* | *6.073 368* | *0* | *0* | *6.008 045* | 6 073.368 | 0 | 0 | *901.207* | *911 005* | *0* | *0* | *276.370* | *279 375* | *0* | *0* | *7 185 622* | *7.263 748* |
| 5.2 | Xử lý giá đất tại khu vực giáp ranh | 1,00 | | 12 016 088 | 12.146 733 | 0 | 0 | 12 016 088 | 12.146 733 | 0 | 0 | 1 802 413 | 1 822 010 | 0 | 0 | 552 740 | 558 750 | 0 | 0 | 14.371.241 | 14.527 493 |
| 5.3 | Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất | 1,00 | | 12 016 088 | 12 146.733 | 0 | 0 | 12 016 088 | 12 146 733 | 0 | 0 | 1 802 413 | 1 822.010 | 0 | 0 | 552 740 | 558 750 | 0 | 0 | 14.371.241 | 14.527 493 |
| 6 | Hoàn thiện dự thảo Bảng giá đất | 1,00 | | 6.008.044 | 6 073.367 | 0 | 0 | 6.008.044 | 6.073.367 | 0 | 0 | 901 207 | 911.005 | 0 | 0 | 276.370 | 279.375 | 0 | 0 | 7.185.621 | 7.263 747 |
| 7 | In, sao, lưu trữ, phát hành Bảng giá đất | 1,00 | | 1.168.566 | 1.181.382 | 0 | 0 | 1.168.566 | 1.181.382 | 0 | 0 | 175.285 | 177.207 | 0 | 0 | 53.754 | 54.344 | 0 | 0 | 1.397.605 | 1 412.933 |
| Tổng | | | | 454 403.844 | 459.356.367 | 593.941.440 | 597.498.840 | 384 118.717 | 388.304.511 | 421.698 422 | 424.224.176 | 57.617.806 | 60.180.945 | 84.339.684 | 84.844.835 | 20.410.440 | 20.710.300 | 25.301.905 | 25.453.451 | 968.185.070 | 1.003.718.219 |

- **Ghi chú:**

Hệ số K tại Phụ lục I tỉnh cho địa bàn tỉnh Trà Vinh gồm 09/11 huyện, 106/150 điểm điều tra, 5.300/7.500 phiếu điều tra, 11/11 loại đất. Khi có thay đổi về số lượng huyện, điểm điều tra, phiếu điều tra, loại đất thì thực hiện điều chỉnh hệ số K như sau

1. Khi số huyện có sự thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn 11 huyện) thì điều chỉnh hệ số K = số huyện theo thực tế/11 đối với các mục 1, 3 và 4 của Phụ lục I
2. Khi số điểm điều tra có sự thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn 150 điểm điều tra) thì điều chỉnh hệ số K = số điểm theo thực tế/150 đối với phần nội nghiệp mục 2 của Phụ lục I.
3. Khi số phiếu điều tra có sự thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn 7.500 phiếu điều tra) thì điều chỉnh hệ số K = số phiếu theo thực tế/7.500 đối với phần ngoại nghiệp mục 2 của Phụ lục I
4. Khi xây dựng bảng giá đất quy định tại mục 5.1 của Phụ lục I, bảng giá đất có loại đất nào thì được tính hệ số K =1 đối với loại đất đó, trường hợp xây dựng bảng giá đất đối với loại đất chưa quy định tại mục 5 1 của Phụ lục I thì việc tính mức căn cứ vào mức của loại đất tương tự.
5. Chi phí thực hiện = Hệ số K * Chi phí trực tiếp Khi Hệ số K thay đổi theo số huyện, số điểm điều tra, số phiếu điều tra thực tế chi phí thực hiện cũng sẽ tăng giảm tương ứng.
6. Tổng chi phí = Chi phí thực hiện + chi phí quản lý chung + chi phí kiểm tra, nghiệm thu

# PHỤ LỤC II

## Đơn giá điều chỉnh bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Trà Vinh

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 27/2023/QĐ-UBND ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh)*

Đơn vị tính: đồng

| STT | Nội dung | Hệ số K | | Chi phí trực tiếp | | | | Chi phí thực hiện (Hệ số K * Chi phí trực tiếp) | | | | Chi phí quản lý chung | | | | Chi phí kiểm tra, nghiệm thu | | | | Tổng | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Nội nghiệp | | Ngoại nghiệp | | Nội nghiệp | | Ngoại nghiệp | | Nội nghiệp 15% | | Ngoại nghiệp 20% | | Nội nghiệp 4% | | Ngoại nghiệp 5% | | | |
| | | Nội nghiệp | Ngoại nghiệp | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao |
| A | B | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7=1*3 | 8=1*4 | 9=2*5 | 10=2*6 | 11=7x15% | 12=8x15% | 13=9*20% | 14=10x20% | 15=(7+11) x 4% | 16=(8+12) x 4% | 17=(9+13)x 5% | 18=(10+14) x 5% | 19=7+9+11+ 13+15+17 | 20=8+10+12+ 14+16+18 |
| **1** | **Công tác chuẩn bị** | 4,5 | 4,5 | 2.039.638 | 2.125.278 | 0 | 0 | **9.178.371** | **9.563.751** | **0** | **0** | **1.376.756** | **1.434.563** | **0** | **0** | **422.205** | **439.933** | **0** | **0** | **10.977.332** | **11.438.247** |
| **2** | **Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin giá đất thị trường; yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất tại điểm điều tra** | | | 25.118.466 | 26.176.311 | 80.000.401 | 81.519.217 | **75.355.398** | **78.528.933** | **176.000.882** | **179.342.277** | **11.303.310** | **11.779.340** | **35.200.176** | **35.868.455** | **3.466.348** | **3.612.331** | **10.560.053** | **10.760.537** | **311.886.167** | **319.891.873** |
| 2.1 | Điều tra thu thập thông tin yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất | 3,0 | | 5.581.777 | 5.816.800 | 0 | 0 | 16.745.331 | 17.450.400 | 0 | 0 | 2.511.800 | 2.617.560 | 0 | 0 | 770.285 | 802.718 | 0 | 0 | **20.027.416** | **20.870.678** |
| 2.2 | Điều tra khảo sát, thu thập thông tin về giá đất thị trường | 3,0 | 2,2 | 0 | 0 | 80.000.401 | 81.519.217 | 0 | 0 | 176.000.882 | 179.342.277 | 0 | 0 | 35.200.176 | 35.868.455 | 0 | 0 | 10.560.053 | 8.967.114 | **221.761.111** | **224.177.846** |
| 2.3 | Kiểm tra, rà soát và xử lý phiếu điều tra | 3,0 | | 5.581.777 | 5.816.800 | 0 | 0 | 16.745.331 | 17.450.400 | 0 | 0 | 2.511.800 | 2.617.560 | 0 | 0 | 770.285 | 802.718 | 0 | 0 | **20.027.416** | **20.870.678** |
| 2.4 | Xác định mức giá của các vị trí đất | 3,0 | | 2.790.889 | 2.908.400 | 0 | 0 | 8.372.667 | 8.725.200 | 0 | 0 | 1.255.900 | 1.308.780 | 0 | 0 | 385.143 | 401.359 | 0 | 0 | **10.013.710** | **10.435.339** |
| 2.5 | Thống kê giá đất thị trường | 3,0 | | 2.790.889 | 2.908.400 | 0 | 0 | 8.372.667 | 8.725.200 | 0 | 0 | 1.255.900 | 1.308.780 | 0 | 0 | 385.143 | 401.359 | 0 | 0 | **10.013.710** | **10.435.339** |
| 2.6 | Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường | 3,0 | | 8.373.134 | 8.725.911 | 0 | 0 | 25.119.402 | 26.177.733 | 0 | 0 | 3.767.910 | 3.926.660 | 0 | 0 | 1.155.492 | 1.204.176 | 0 | 0 | **30.042.804** | **31.308.569** |
| **3** | **Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp huyện** | 4,5 | | 9.419.885 | 9.815.482 | 0 | 0 | **42.389.483** | **44.169.669** | **0** | **0** | **6.358.422** | **6.625.450** | 0 | **0** | **1.949.916** | **2.031.805** | **0** | **0** | **50.697.821** | **52.826.924** |
| **4** | **Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp tỉnh và đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành** | 4,5 | | 4.709.943 | 4.907.742 | 0 | 0 | **21.194.744** | **22.084.839** | **0** | **0** | **3.179.212** | **3.312.726** | 0 | **0** | **974.958** | **1.015.903** | **0** | **0** | **25.348.914** | **26.413.468** |
| **5** | **Xây dựng bảng giá đất điều chỉnh** | | | 12.952.459 | 13.496.467 | 0 | 0 | **20.605.588** | **21.470.746** | **0** | **0** | **3.090.838** | **3.220.613** | **0** | **0** | **947.857** | **987.654** | **0** | **0** | **24.644.283** | **25.679.013** |
| 5.1 | Xây dựng bảng giá đất điều chỉnh | | | 4.121.024 | 4.294.007 | 0 | 0 | 11.774.152 | 12.268.285 | 0 | 0 | 1.766.123 | 1.840.243 | 0 | 0 | 541.611 | 564.341 | 0 | 0 | **14.081.886** | **14.672.869** |

| STT | Nội dung | Hệ số K | | Chi phí trực tiếp | | | | Chi phí thực hiện (Hệ số K * Chi phí trực tiếp) | | | | Chi phí quản lý chung | | | | Chi phí kiểm tra, nghiệm thu | | | | Tổng | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Nội nghiệp | | Ngoại nghiệp | | Nội nghiệp | | Ngoại nghiệp | | Nội nghiệp 15% | | Ngoại nghiệp 20% | | Nội nghiệp 4% | | Ngoại nghiệp 5% | | | |
| | | Nội nghiệp | Ngoại nghiệp | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao |
| A | B | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7=1*3 | 8=1*4 | 9=2*5 | 10=2*6 | 11=7x15% | 12=8x15% | 13=9*20% | 14=10x20% | 15=(7+11) x 4% | 16=(8+12) x 4% | 17=(9+13)x 5% | 18=(10+14) x 5% | 19=7+9+11+ 13+15+17 | 20=8+10+12+ 14+16+18 |
| *5.1.1* | *Bảng giá đất điều chỉnh của 05 loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp* | 5 | | 1 177 368 | 1.226 757 | 0 | 0 | *5 856.840* | *6.133 785* | 0 | 0 | *883.026* | *920 068* | 0 | *0* | *270.795* | *282.154* | *0* | *0* | 7.040.661 | 7.336.007 |
| *5 1 2* | *Bảng giá đất điều chỉnh của 02 loại đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp* | 2 | | 2 943 656 | 3.067 250 | 0 | 0 | *5 887.312* | *6.134.500* | 0 | 0 | *883.097* | *920 175* | 0 | *0* | *270 816* | *282.187* | *0* | *0* | 7.041.225 | 7.336.862 |
| 5 2 | Xử lý giá đất tại khu vực giáp ranh (nếu có) | | | 2.943 656 | 3 067.250 | 0 | 0 | 2.943 656 | 3.067.250 | 0 | 0 | 441 548 | 460 088 | 0 | 0 | 135 408 | 141 094 | 0 | 0 | 3.520.612 | 3.668.432 |
| 5 3 | Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất điều chỉnh | | | 5 887 780 | 6 135 211 | 0 | 0 | 5 887.780 | 6 135 211 | 0 | 0 | 883 167 | 920 282 | 0 | 0 | 270 838 | 282 220 | 0 | 0 | 7.041.785 | 7.337.713 |
| 6 | Hoàn thiện dự thảo bảng giá đất điều chỉnh và trình ban hành bảng giá đất điều chỉnh | | | 2 943 656 | 3 067.250 | 0 | 0 | 2.943 656 | 3.067.250 | 0 | 0 | 441.548 | 460.088 | 0 | 0 | 135 408 | 141.094 | 0 | 0 | 3.520.612 | 3 668 432 |
| 7 | In, sao, lưu trữ, phát hành bảng giá đất điều chỉnh | | | 685 708 | 714.173 | 0 | 0 | 685.708 | 714.173 | 0 | 0 | 102.856 | 107.126 | 0 | 0 | 31.543 | 32.852 | 0 | 0 | 820.107 | 854.151 |
| Tổng | | | | 57.869.755 | 60.302.703 | 80.000 401 | 81.519.217 | 172.352.947 | 179.599.361 | 176.000.882 | 179.342.277 | 25.852.942 | 26.939.906 | 35.200.176 | 35.868.455 | 7.928.235 | 8 261.572 | 10.560.053 | 10.760.537 | 432.105.393 | 448.700.343 |

- Ghi chú:

Hệ số K tại Phụ lục II tính cho địa bàn tỉnh Trà Vinh gồm: 9/2 đơn vị hành chính cấp huyện, 60/20 điểm điều tra, 2.200/1.000 phiếu điều tra, 05 loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp, 02 loại đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp). Khi có thay đổi về số lượng huyện, điểm điều tra, phiếu điều tra, loại đất thì thực hiện điều chỉnh hệ số K như sau:

1. Khi số huyện có sự thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn 02 huyện) thì điều chỉnh hệ số K = số huyện theo thực tế/ 02 huyện đối với các mục 1, 3 và 4 của Phụ lục II.
2. Khi số điểm điều tra có sự thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn 20 điểm điều tra) thì điều chỉnh hệ số K = số điểm theo thực tế/20 điểm đối với phần nội nghiệp mục 2 của Phụ lục II.
3. Khi số phiếu điều tra có sự thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn 1.000 phiếu điều tra) thì điều chỉnh hệ số K = số phiếu theo thực tế/1000 phiếu đối với phần ngoại nghiệp mục 2 của Phụ lục II.
4. Khi số lượng loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp điều chỉnh có sự thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn 01 loại đất) thì điều chỉnh hệ số K = số lượng loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp thực tế đối với mục 5.1.1. của Phụ lục II; khi số lượng loại đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp điều chỉnh có sự thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn 01 loại đất) thì điều chỉnh hệ số K = số lượng loại đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp đối với mục 5.1.2. của Phụ lục II.
5. Đối với mục 5 2 nếu không thực hiện mục này thì điều chỉnh hệ số K = 0.
6. Trường hợp điều chỉnh toàn bộ bảng giá đất thì thực hiện theo định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng bảng giá đất.
7. Chi phí thực hiện = Hệ số K * Chi phí trực tiếp. Khi Hệ số K thay đổi theo số huyện, số điểm điều tra, số phiếu điều tra thực tế chi phí thực hiện cũng sẽ tăng giảm tương ứng.
8. Tổng chi phí = Chi phí thực hiện + chi phí quản lý chung + chi phí kiểm tra, nghiệm thu

**PHỤ LỤC III.1**

**Đơn giá định giá đất cụ thể theo phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư đối với đất ở**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 27/2023/QĐ-UBND ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh)*

Đơn giá áp dụng cho thửa đất hoặc khu đất trung bình có 01 mục đích sử dụng, diện tích 1ha, tại địa bàn 01 xã

Đơn vị tính: Đồng

| STT | Nội dung | Hệ số K | Nhân công | Dụng cụ | Thiết bị | | Vật liệu | Chi phí trực tiếp | | Chi phí chung *(Nội nghiệp 15%; Ngoại nghiệp 20%)* | | Tổng | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Chi phí năng lượng | Chi phí khấu hao | | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao |
| A | B | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 = ((2+3+4)*1)+6 | 8 = ((2+3+4+5)*1)+6 | 9 | 10 | 11 = 7+9 | 12 = 8+10 |
| **1** | **Công tác chuẩn bị** | | **1.703.160** | **15.398** | **5.298** | **17.815** | **52.204** | **1.776.060** | **1.793.875** | **266.409** | **269.081** | **2.042.469** | **2.062.956** |
| | Nội nghiệp | | 1.703.160 | 15.398 | 5.298 | 17.815 | 52.204 | 1.776.060 | 1.793.875 | 266.409 | 269.081 | 2.042.469 | 2.062.956 |
| | Ngoại nghiệp | | | | | | | | | | | | |
| **2** | **Điều tra phân tích, tổng hợp thông tin về thửa đất, giá đất thị trường** | | **12.447.945** | **140.555** | **18.558** | **219.709** | **316.246** | **12.923.304** | **13.143.013** | **2.274.225** | **2.315.046** | **15.197.529** | **15.458.059** |
| | Nội nghiệp | 1 | 5.953.365 | 53.937 | 18.558 | 62.403 | 182.866 | 6.208.726 | 6.271.129 | 931.309 | 940.669 | 7.140.035 | 7.211.798 |
| | Ngoại nghiệp | 1 | 6.494.580 | 86.618 | | 157.306 | 133.380 | 6.714.578 | 6.871.884 | 1.342.916 | 1.374.377 | 8.057.494 | 8.246.261 |
| **3** | **Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất** | | **10.283.085** | **93.164** | **32.054** | **107.788** | **315.860** | **10.724.163** | **10.831.951** | **1.608.624** | **1.624.793** | **12.332.787** | **12.456.744** |
| | Nội nghiệp | 1 | 10.283.085 | 93.164 | 32.054 | 107.788 | 315.860 | 10.724.163 | 10.831.951 | 1.608.624 | 1.624.793 | 12.332.787 | 12.456.744 |
| | Ngoại nghiệp | | | | | | | | | | | | |
| **4** | **Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất** | | **1.623.645** | **14.709** | **5.061** | **17.019** | **49.873** | **1.693.288** | **1.710.307** | **253.993** | **256.546** | **1.947.281** | **1.966.853** |
| | Nội nghiệp | | 1.623.645 | 14.709 | 5.061 | 17.019 | 49.873 | 1.693.288 | 1.710.307 | 253.993 | 256.546 | 1.947.281 | 1.966.853 |
| | Ngoại nghiệp | | | | | | | | | | | | |
| **5** | **In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất** | | **420.660** | **3.727** | **1.282** | **4.312** | **12.637** | **438.306** | **442.618** | **65.746** | **66.393** | **504.052** | **509.011** |
| | Nội nghiệp | | 420.660 | 3.727 | 1.282 | 4.312 | 12.637 | 438.306 | 442.618 | 65.746 | 66.393 | 504.052 | 509.011 |
| | Ngoại nghiệp | | | | | | | | | | | | |
| **Tổng cộng** | | | **26.478.495** | **267.553** | **62.253** | **366.643** | **746.820** | **27.555.121** | **27.921.764** | **4.468.997** | **4.531.859** | **32.024.118** | **32.453.623** |

**Ghi chú:**

Đơn giá tại Phụ lục III.1 tính cho khu vực định giá đất trung bình có 01 mục đích sử dụng, tại địa bàn 01 xã; có diện tích 01 ha. Khi tính mức cho thửa đất hoặc khu đất cụ thể thì căn cứ vào hệ số như sau:

Hệ số K = Ki x Ksd x Ktđ x Kqh

Hệ số K tăng giảm tỷ lệ thuận với các hệ số: Ki, Ksd, Ktđ, Kqh. Các hệ số trên không tính toàn bộ mà chỉ tính khi thửa đất cần định giá nằm trong quy định của các mục đó

**1. Hệ số Ki:** Hệ số Ki là hệ số quy mô diện tích và khu vực áp dụng cho mục 02 và mục 03 của Phụ lục III.1

* **Bảng 01: Hệ số Ki** của phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư

| Khu vực<br>Diện tích (ha) | Đối với đất ở | |
|---|---|---|
| | Xã đồng bằng | Thị trấn, phường |
| ≤ 0,1 | 0,5 | 0,6 |
| 0,3 | 0,65 | 0,75 |
| 0,5 | 0,8 | 0,9 |
| 1 | 1 | 1,1 |
| 3 | 1,2 | 1,3 |
| 5 | 1,6 | 1,7 |
| 10 | 2 | 2,1 |
| 30 | 2,6 | 2,7 |
| 50 | 3,2 | 3,3 |
| 100 | 4 | 4,1 |
| 300 | 4,8 | 4,9 |
| ≥ 500 | 5,8 | 5,9 |

- Trường hợp diện tích của khu đất hoặc thửa đất cụ thể không có trong Bảng 01 thì được xác định theo công thức nội suy như sau:

$$K_i = K_a + \frac{K_b - K_a}{S_b - S_a} \times (S_i - S_a)$$

*Trong đó:*

$K_i$: Hệ số quy mô diện tích và khu vực của thửa đất hoặc khu đất cần tính (theo ha)

$K_a$: Hệ số quy mô diện tích và khu vực cận dưới

$K_b$: Hệ số quy mô diện tích và khu vực cận trên

$S_i$: Diện tích của thửa đất hoặc khu đất cần tính (theo ha)

$S_a$: Diện tích cận dưới

$S_b$: Diện tích cận trên

**2. Hệ số Ksd:** là hệ số quy định về số lượng mục đích sử dụng của thửa đất.
Trường hợp thửa đất hoặc khu đất cần định giá có nhiều mục đích sử dụng (chung cư, biệt thự, đất ở liền kề, văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại, khách sạn, nhà trẻ...) thì việc tính mức thực hiện như sau:

a) Đối với hệ số Ksd áp dụng cho mục 2 và mục 3 của Phụ lục III.1
- Trường hợp có thể tách được diện tích của từng mục đích sử dụng thì tính Ksd 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 Ksd=1,5; đối với thửa đất hoặc khu đất có trên 02 mục đích sử dụng thì được bổ sung hệ số 0,2 cho mỗi 01 mục đích tăng thêm;
b) Các mục còn lại của Phụ lục III.1 nhân với hệ số Ksd = 1,3.

**3. Hệ số Ktđ** là hệ số quy định số lượng thửa đất của khu đất cần định giá có diện tích lớn. Cụ thể như sau:
Trường hợp khu đất cần định giá có diện tích lớn trên 1 ha, trong đó có nhiều thửa đất thì việc tính mức thực hiện như sau:
a) Đối với mục 2 và mục 3:
- 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 Ktđ =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 Ktđ cho các thửa đất;
b) Các mục còn lại của Phụ lục III.1 nhân với hệ số Ktđ =1,3

**4. Hệ số Kqh:** 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 Kqh=1,5 đối với mục 2 và mục 3 của Phụ lục III.1.
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 và mục 3 của Phụ lục III.1

**Phụ lục III.2**

**Đơn giá định giá đất cụ thể theo phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư đối với đất phi nông nghiệp**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 27 /2023/QĐ-UBND ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh)*

Đơn giá áp dụng cho thửa đất hoặc khu đất trung bình có 01 mục đích sử dụng, diện tích 1ha, tại địa bàn 01 xã

Đơn vị tính: Đồng

| STT | Nội dung | Hệ số K | Nhân công | Dụng cụ | Thiết bị | | Vật liệu | Chi phí trực tiếp | | Chi phí chung *(Nội nghiệp 15%; Ngoại nghiệp 20%)* | | Tổng | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Chi phí năng lượng | Chi phí khấu hao | | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao |
| A | B | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 = ((2+3+4)*1)+6 | 8 = ((2+3+4+5)*1)+6 | 9 | 10 | 11 = 7+9 | 12 = 8+10 |
| **1** | **Công tác chuẩn bị** | | **1.795.500** | **15.379** | **5.291** | **17.791** | **47.112** | **1.863.282** | **1.881.073** | **279.492** | **282.161** | **2.142.774** | **2.163.234** |
| | Nội nghiệp | | 1.795.500 | 15.379 | 5.291 | 17.791 | 47.112 | 1.863.282 | 1.881.073 | 279.492 | 282.161 | 2.142.774 | 2.163.234 |
| | Ngoại nghiệp | | | | | | | | | | | | |
| **2** | **Điều tra phân tích, tổng hợp thông tin về thửa đất, giá đất thị trường** | | **13.178.970** | **159.802** | **20.212** | **251.492** | **313.363** | **13.672.347** | **13.923.839** | **2.396.793** | **2.443.693** | **16.069.140** | **16.367.532** |
| | Nội nghiệp | 1 | 6.494.580 | 58.750 | 20.212 | 67.969 | 179.983 | 6.753.525 | 6.821.494 | 1.013.029 | 1.023.224 | 7.766.554 | 7.844.718 |
| | Ngoại nghiệp | 1 | 6.684.390 | 101.052 | | 183.523 | 133.380 | 6.918.822 | 7.102.345 | 1.383.764 | 1.420.469 | 8.302.586 | 8.522.814 |
| **3** | **Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất** | | **11.906.730** | **107.711** | **37.055** | **124.610** | **329.969** | **12.381.465** | **12.506.075** | **1.857.220** | **1.875.911** | **14.238.685** | **14.381.986** |
| | Nội nghiệp | 1 | 11.906.730 | 107.711 | 37.055 | 124.610 | 329.969 | 12.381.465 | 12.506.075 | 1.857.220 | 1.875.911 | 14.238.685 | 14.381.986 |
| | Ngoại nghiệp | | | | | | | | | | | | |
| **4** | **Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất** | | **1.623.645** | **14.678** | **5.050** | **16.981** | **44.965** | **1.688.338** | **1.705.319** | **253.251** | **255.798** | **1.941.589** | **1.961.117** |
| | Nội nghiệp | | 1.623.645 | 14.678 | 5.050 | 16.981 | 44.965 | 1.688.338 | 1.705.319 | 253.251 | 255.798 | 1.941.589 | 1.961.117 |
| | Ngoại nghiệp | | | | | | | | | | | | |
| **5** | **In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất** | | **420.660** | **3.725** | **1.281** | **4.309** | **11.410** | **437.076** | **441.385** | **65.561** | **66.208** | **502.637** | **507.593** |
| | Nội nghiệp | | 420.660 | 3.725 | 1.281 | 4.309 | 11.410 | 437.076 | 441.385 | 65.561 | 66.208 | 502.637 | 507.593 |
| | Ngoại nghiệp | | | | | | | | | | | | |
| **Tổng cộng** | | | **28.925.505** | **301.295** | **68.889** | **415.183** | **746.819** | **30.042.508** | **30.457.691** | **4.852.317** | **4.923.771** | **34.894.825** | **35.381.462** |

**Ghi chú:**

Đơn giá tại Phụ lục III.2 tính cho khu vực định giá đất trung bình có 01 mục đích sử dụng, tại địa bàn 01 xã; có diện tích 01 ha. Khi tính mức cho thửa đất hoặc khu đất cụ thể thì căn cứ vào hệ số như sau.

Hệ số K = Ki x Ksd x Ktd x Kqh

Hệ số K tăng giảm tỷ lệ thuận với các hệ số: Ki, Ksd, Ktđ, Kqh. Các hệ số trên không tính toàn bộ mà chỉ tính khi thửa đất cần định giá nằm trong quy định của các mục đó

**1. Hệ số Ki:** Hệ số Ki là hệ số quy mô diện tích và khu vực áp dụng cho mục 02 và mục 03 của Phụ lục III.2

**Bảng 01: Hệ số Ki của phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư**

| Khu vực<br>Diện tích (ha) | Đối với đất phi nông nghiệp | |
|---|---|---|
| | Xã đồng bằng | Thị trấn, phường |
| ≤ 0,1 | 0,5 | 0,6 |
| 0,3 | 0,65 | 0,75 |
| 0,5 | 0,8 | 0,9 |
| 1 | 1 | 1,1 |
| 3 | 1,2 | 1,3 |
| 5 | 1,6 | 1,7 |
| 10 | 2 | 2,1 |
| 30 | 2,6 | 2,7 |
| 50 | 3,2 | 3,3 |
| 100 | 4 | 4,1 |
| 300 | 4,8 | 4,9 |
| ≥ 500 | 5,8 | 5,9 |

- Trường hợp diện tích của khu đất hoặc thửa đất cụ thể không có trong Bảng 01 thì được xác định theo công thức nội suy như sau:

$$K_i = K_a + \frac{K_b - K_a}{S_b - S_a} \times (S_i - S_a)$$

*Trong đó:*

$K_i$: Hệ số quy mô diện tích và khu vực của thửa đất hoặc khu đất cần tính (theo ha)

$K_a$: Hệ số quy mô diện tích và khu vực cận dưới

$K_b$: Hệ số quy mô diện tích và khu vực cận trên

$S_i$: Diện tích của thửa đất hoặc khu đất cần tính (theo ha)

$S_a$: Diện tích cận dưới

$S_b$: Diện tích cận trên

**2. Hệ số Ksd:** là hệ số quy định về số lượng mục đích sử dụng của thửa đất.

Trường hợp thửa đất hoặc khu đất cần định giá có nhiều mục đích sử dụng (chung cư, biệt thự, đất ở liền kề, văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại, khách sạn, nhà trẻ...) thì việc tính mức thực hiện như sau:

a) Đối với hệ số Ksd áp dụng cho mục 2 và mục 3 của Phụ lục III.2

- Trường hợp có thể tách được diện tích của từng mục đích sử dụng thì tính Ksd 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 Ksd=1,5; đối với thửa đất hoặc khu đất có trên 02 mục đích sử dụng thì được bổ sung hệ số 0,2 cho mỗi 01 mục đích tăng thêm;

b) Các mục còn lại của Phụ lục III.2 nhân với hệ số Ksd = 1,3.

.

**3. Hệ số Ktđ** là hệ số quy định số lượng thửa đất của khu đất cần định giá có diện tích lớn. Cụ thể như sau:

Trường hợp khu đất cần định giá có diện tích lớn trên 1 ha, trong đó có nhiều thửa đất thì việc tính mức thực hiện như sau:

a) Đối với mục 2 và mục 3:

- 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 Ktd =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 Ktđ cho các thửa đất;

b) Các mục còn lại của Phụ lục III.2 nhân với hệ số Ktđ =1,3

**4. Hệ số Kqh:** 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 Kqh=1,5 đối với mục 2 và mục 3 của Phụ lục III.2

**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 và mục 3 của Phụ lục III.2

**Phụ lục III.3**

**Đơn giá định giá đất cụ thể theo phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư đối với đất nông nghiệp**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 27/2023/QĐ-UBND ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh)*

Đơn giá áp dụng cho thửa đất hoặc khu đất trung bình có 01 mục đích sử dụng, diện tích 03ha, tại địa bàn 01 xã

Đơn vị tính: Đồng

| STT | Nội dung | Hệ số K | Nhân công | Dụng cụ | Thiết bị | | Vật liệu | Chi phí trực tiếp | | Chi phí chung *(Nội nghiệp 15%; Ngoại nghiệp 20%)* | | Tổng | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Chi phí năng lượng | Chi phí khấu hao | | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao |
| A | B | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 = ((2+3+4)*1)+6 | 8 = ((2+3+4+5)*1)+6 | 9 | 10 | 11 = 7+9 | 12 = 8+10 |
| **1** | **Công tác chuẩn bị** | | **1.703.160** | **15.420** | **7.932** | **27.685** | **58.522** | **1.785.034** | **1.812.719** | **267.755** | **271.908** | **2.052.789** | **2.084.627** |
| | Nội nghiệp | | 1.703.160 | 15.420 | 7.932 | 27.685 | 58.522 | 1.785.034 | 1.812.719 | 267.755 | 271.908 | 2.052.789 | 2.084.627 |
| | Ngoại nghiệp | | | | | | | | | | | | |
| **2** | **Điều tra phân tích, tổng hợp thông tin về thửa đất, giá đất thị trường** | | **10.824.300** | **121.300** | **25.269** | **142.870** | **319.804** | **11.290.673** | **11.433.543** | **1.974.486** | **1.998.651** | **13.265.159** | **13.432.194** |
| | Nội nghiệp | 1 | 5.412.150 | 49.119 | 25.269 | 88.193 | 186.424 | 5.672.962 | 5.761.155 | 850.944 | 864.173 | 6.523.906 | 6.625.328 |
| | Ngoại nghiệp | 1 | 5.412.150 | 72.181 | | 54.677 | 133.380 | 5.617.711 | 5.672.388 | 1.123.542 | 1.134.478 | 6.741.253 | 6.806.866 |
| **3** | **Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất** | | **8.659.440** | **78.601** | **40.435** | **141.126** | **298.315** | **9.076.791** | **9.217.917** | **1.361.519** | **1.382.688** | **10.438.310** | **10.600.605** |
| | Nội nghiệp | 1 | 8.659.440 | 78.601 | 40.435 | 141.126 | 298.315 | 9.076.791 | 9.217.917 | 1.361.519 | 1.382.688 | 10.438.310 | 10.600.605 |
| | Ngoại nghiệp | | | | | | | | | | | | |
| **4** | **Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất** | | **1.623.645** | **14.741** | **7.584** | **26.467** | **55.946** | **1.701.916** | **1.728.383** | **255.287** | **259.257** | **1.957.203** | **1.987.640** |
| | Nội nghiệp | | 1.623.645 | 14.741 | 7.584 | 26.467 | 55.946 | 1.701.916 | 1.728.383 | 255.287 | 259.257 | 1.957.203 | 1.987.640 |
| | Ngoại nghiệp | | | | | | | | | | | | |
| **5** | **In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất** | | **420.660** | **3.750** | **1.929** | **6.733** | **14.232** | **440.571** | **447.304** | **66.086** | **67.096** | **506.657** | **514.400** |
| | Nội nghiệp | | 420.660 | 3.750 | 1.929 | 6.733 | 14.232 | 440.571 | 447.304 | 66.086 | 67.096 | 506.657 | 514.400 |
| | Ngoại nghiệp | | | | | | | | | | | | |
| **Tổng cộng** | | | **23.231.205** | **233.812** | **83.149** | **344.881** | **746.819** | **24.294.985** | **24.639.866** | **3.925.133** | **3.979.600** | **28.220.118** | **28.619.466** |

**Ghi chú:**

Đơn giá tại Phụ lục III.3 tính cho khu vực định giá đất trung bình có 01 mục đích sử dụng, tại địa bàn 01 xã; có diện tích 03 ha. Khi tính mức cho thửa đất hoặc khu đất cụ thể thì căn cứ vào hệ số như sau:

**Hệ số K** = Ki x Ksd x Ktđ x Kqh

Hệ số K tăng giảm tỷ lệ thuận với các hệ số: Ki, Ksd, Ktđ, Kqh. Các hệ số trên không tính toàn bộ mà chỉ tính khi thửa đất cần định giá nằm trong quy định của các mục đó

**1. Hệ số Ki:** Hệ số Ki là hệ số quy mô diện tích và khu vực áp dụng cho mục 02 và mục 03 của Phụ lục III.3

**Bảng 02: Hệ số Ki** của phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư

| Khu vực<br>Diện tích (ha) | Đối với đất nông nghiệp | |
|---|---|---|
| | Xã đồng bằng | Thị trấn, phường |
| ≤ 0,1 | 0,5 | 0,6 |
| 0,3 | 0,6 | 0,7 |
| 0,5 | 0,7 | 0,8 |
| 1 | 0,85 | 0,95 |
| 3 | 1 | 1,1 |
| 5 | 1,4 | 1,5 |
| 10 | 1,8 | 1,9 |
| 30 | 2,2 | 2,3 |
| 50 | 2,8 | 2,9 |
| 100 | 3,4 | 3,5 |
| 300 | 4 | 4,1 |
| ≥ 500 | 4,8 | 4,9 |

- Trường hợp diện tích của khu đất hoặc thửa đất cụ thể không có trong Bảng 01 thì được xác định theo công thức nội suy như sau:

$$K_i = K_a + \frac{K_b - K_a}{S_b - S_a} \times (S_i - S_a)$$

*Trong đó:*

$K_i$: Hệ số quy mô diện tích và khu vực của thửa đất hoặc khu đất cần tính (theo ha)

$K_a$: Hệ số quy mô diện tích và khu vực cận dưới

$K_b$: Hệ số quy mô diện tích và khu vực cận trên

$S_i$: Diện tích của thửa đất hoặc khu đất cần tính (theo ha)

$S_a$: Diện tích cận dưới

$S_b$: Diện tích cận trên

**2. Hệ số Ksd:** là hệ số quy định về số lượng mục đích sử dụng của thửa đất.

Trường hợp thửa đất hoặc khu đất cần định giá có nhiều mục đích sử dụng (chung cư, biệt thự, đất ở liền kề, văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại, khách sạn, nhà trẻ...) thì việc tính mức thực hiện như sau:

a) Đối với hệ số Ksd áp dụng cho mục 2 và mục 3 của Phụ lục III.3

- Trường hợp có thể tách được diện tích của từng mục đích sử dụng thì tính Ksd 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 Ksd=1,5; đối với thửa đất hoặc khu đất có trên 02 mục đích sử dụng thì được bổ sung hệ số 0,2 cho mỗi 01 mục đích tăng thêm;

b) Các mục còn lại của Phụ lục III.3 nhân với hệ số Ksd = 1,3.

**3. Hệ số Ktđ** là hệ số quy định số lượng thửa đất của khu đất cần định giá có diện tích lớn. Cụ thể như sau:

Trường hợp khu đất cần định giá có diện tích lớn trên 03 ha, trong đó có nhiều thửa đất thì việc tính mức thực hiện như sau:

a) Đối với mục 2 và mục 3:

- 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 Ktđ =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 Ktđ cho các thửa đất;

b) Các mục còn lại của Phụ lục III.3 nhân với hệ số Ktđ =1,3

**4. Hệ số Kqh:** 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 Kqh=1,5 đối với mục 2 và mục 3 của Phụ lục III.3

**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 và mục 3 của Phụ lục III.3

**Phụ lục IV.1**

**Đơn giá định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất ở**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 27/2023/QĐ-UBND ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh)*

Đơn giá áp dụng cho thửa đất hoặc khu đất trung bình có 01 loại đất, diện tích 1ha, tại địa bàn 01 xã và có 10 vị trí đất.

Đơn vị tính: Đồng

| STT | Nội dung | Hệ số K | Nhân công | Dụng cụ | Thiết bị | | Vật liệu | Chi phí trực tiếp | | Chi phí chung *(Nội nghiệp 15%; Ngoại nghiệp 20%)* | | Tổng | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Chi phí năng lượng | Chi phí khấu hao | | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao |
| A | B | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 = ((2+3+4)*1)+6 | 8 = ((2+3+4+5)*1)+6 | 9 | 10 | 11 = 7+9 | 12 = 8+10 |
| **1** | **Công tác chuẩn bị** | | **3.078.000** | **19.167** | **7.275** | **25.390** | **63.430** | **3.167.872** | **3.193.262** | **475.181** | **478.989** | **3.643.053** | **3.672.251** |
| | Nội nghiệp | | 3.078.000 | 19.167 | 7.275 | 25.390 | 63.430 | 3.167.872 | 3.193.262 | 475.181 | 478.989 | 3.643.053 | 3.672.251 |
| | Ngoại nghiệp | | | | | | | | | | | | |
| **2** | **Điều tra phân tích, tổng hợp, phân tích thông tin** | | **10.824.300** | **120.720** | **13.017** | **89.168** | **246.866** | **11.204.903** | **11.294.071** | **2.016.455** | **2.032.017** | **13.221.358** | **13.326.088** |
| | Nội nghiệp | 1 | 4.329.720 | 34.294 | 13.017 | 45.427 | 113.486 | 4.490.517 | 4.535.944 | 673.578 | 680.392 | 5.164.095 | 5.216.336 |
| | Ngoại nghiệp | 1 | 6.494.580 | 86.426 | | 43.741 | 133.380 | 6.714.386 | 6.758.127 | 1.342.877 | 1.351.625 | 8.057.263 | 8.109.752 |
| **3** | **Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá** | | **3.788.505** | **30.013** | **11.392** | **39.755** | **99.316** | **3.929.226** | **3.968.981** | **589.384** | **595.347** | **4.518.610** | **4.564.328** |
| | Nội nghiệp | 1 | 3.788.505 | 30.013 | 11.392 | 39.755 | 99.316 | 3.929.226 | 3.968.981 | 589.384 | 595.347 | 4.518.610 | 4.564.328 |
| | Ngoại nghiệp | | | | | | | | | | | | |
| **4** | **Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá** | | **6.494.580** | **51.459** | **19.533** | **68.166** | **170.291** | **6.735.863** | **6.804.029** | **1.010.379** | **1.020.604** | **7.746.242** | **7.824.633** |
| | Nội nghiệp | 1 | 6.494.580 | 51.459 | 19.533 | 68.166 | 170.291 | 6.735.863 | 6.804.029 | 1.010.379 | 1.020.604 | 7.746.242 | 7.824.633 |
| | Ngoại nghiệp | | | | | | | | | | | | |
| **5** | **Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất** | | **4.329.720** | **34.294** | **13.017** | **45.427** | **113.486** | **4.490.517** | **4.535.944** | **673.578** | **680.392** | **5.164.095** | **5.216.336** |
| | Nội nghiệp | 1 | 4.329.720 | 34.294 | 13.017 | 45.427 | 113.486 | 4.490.517 | 4.535.944 | 673.578 | 680.392 | 5.164.095 | 5.216.336 |
| | Ngoại nghiệp | | | | | | | | | | | | |
| **6** | **Hoàn thiện dự thảo phương án hệ số điều chỉnh giá đất** | | **1.623.645** | **12.865** | **4.883** | **17.041** | **42.573** | **1.683.966** | **1.701.007** | **252.595** | **255.151** | **1.936.561** | **1.956.158** |
| | Nội nghiệp | | 1.623.645 | 12.865 | 4.883 | 17.041 | 42.573 | 1.683.966 | 1.701.007 | 252.595 | 255.151 | 1.936.561 | 1.956.158 |
| | Ngoại nghiệp | | | | | | | | | | | | |
| **7** | **In, sao, lưu trữ, phát hành phương án hệ số điều chỉnh giá đất** | | **420.660** | **3.281** | **1.245** | **4.346** | **10.858** | **436.044** | **440.390** | **65.407** | **66.059** | **501.451** | **506.449** |
| | Nội nghiệp | | 420.660 | 3.281 | 1.245 | 4.346 | 10.858 | 436.044 | 440.390 | 65.407 | 66.059 | 501.451 | 506.449 |
| | Ngoại nghiệp | | | | | | | | | | | | |
| **Tổng cộng** | | | **30.559.410** | **271.799** | **70.362** | **289.293** | **746.820** | **31.648.391** | **31.937.684** | **5.082.979** | **5.128.559** | **36.731.370** | **37.066.243** |

**Ghi chú:**

**Hệ số K = Ki x Kvt x Kt**

Hệ số K tăng giảm tỷ lệ thuận với các hệ số: Ki, Kvt, Kt. Các hệ số trên không tính toàn bộ mà chỉ tính khi thửa đất cần định giá nằm trong quy định của các mục đó.

Đơn giá tại Phụ lục IV.1 tính cho khu vực định giá đất trung bình có 01 loại đất, diện tích 1ha, tại địa bàn 01 xã. Khi tính mức cho thửa đất hoặc khu đất cụ thể thì căn cứ vào hệ số như sau

**1. Hệ số Ki là hệ số quy mô diện tích và khu vực quy định tại Bảng 03 áp dụng đối với các mục 2, 3, 4 và 5 của Phụ lục IV.1**

**Bảng 03: Hệ số Ki của phương pháp hệ số điều chỉnh**

| Khu vực<br>Diện tích (ha) | Đối với đất ở | |
|---|---|---|
| | Xã đồng bằng | Thị trấn, phường |
| ≤ 0,1 | 0,5 | 0,6 |
| 0,3 | 0,65 | 0,75 |
| 0,5 | 0,8 | 0,9 |
| 1 | 1 | 1,1 |
| 3 | 1,2 | 1,3 |
| 5 | 1,4 | 1,5 |
| 10 | 1,6 | 1,7 |
| 30 | 1,8 | 1,9 |
| 50 | 2 | 2,1 |
| 100 | 2,2 | 2,3 |
| 300 | 2,4 | 2,5 |
| 500 | 2,6 | 2,7 |
| 1.000 | 2,8 | 2,9 |
| 3.000 | 3 | 3,1 |
| ≥ 5.000 | 3,2 | 3,3 |

- Trường hợp diện tích của khu đất hoặc thửa đất cụ thể không có trong Bảng 03 thì được xác định theo công thức nội suy như sau:

$$K_i = K_a + \frac{K_b - K_a}{S_b - S_a} \times (S_i - S_a)$$

*Trong đó:*

$K_i$: Hệ số quy mô diện tích và khu vực của thửa đất hoặc khu đất cần tính (theo ha)

$K_a$: Hệ số quy mô diện tích và khu vực cận dưới

$K_b$: Hệ số quy mô diện tích và khu vực cận trên

$S_i$: Diện tích của thửa đất hoặc khu đất cần tính (theo ha)

$S_a$: Diện tích cận dưới

$S_b$: Diện tích cận trên

- Trường hợp khu vực định giá đất có nhiều loại đất thì tính Ki theo diện tích của từng loại đất đối với các mục 2, 3, 4 và 5 của Phụ lục IV.1, các mục còn lại của Phụ lục IV.1 nhân với hệ số Ki=1,3

**2. Hệ số Kvt:** Hệ số quy định số lượng vị trí của khu vực cần định giá

Định mức tại Phụ lục IV.1 tính cho khu vực định giá đất trung bình có 10 vị trí đất (tính đến đoạn đường, đoạn phố theo bảng giá đất hiện hành) đối với đất ở. Khi tính mức cho khu vực định giá đất cụ thể thì thực hiện: Số vị trí đất trong khu vực định giá đất có sự thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn 10 vị trí đất đối với đất ở) thì điều chỉnh hệ số Kvt = Số vị trí đất/10 đối với các mục 2, 3 và 4 của Phụ lục IV.1;

**3. Hệ số Kt:** quy định số xã, phường, thị trấn của khu vực định giá đất: Trường hợp khu vực định giá đất chạy theo tuyến qua nhiều xã, phường, thị trấn (định giá đất để tính bồi thường đối với các dự án giao thông, thủy lợi, đường điện...) thì điều chỉnh đối với mục 2 của Phụ lục IV.1: đối với khu vực định giá đất chay qua 02 xã, phường, thị trấn thì nhân với hệ số Kt =1,3; đối với khu vực định giá đất chạy qua trên 02 xã phường, thị trấn thì được bổ sung hệ số 0,02 cho mỗi 01 xã, phường, thị trấn tăng thêm.

# PHỤ LỤC IV.2

## Đơn giá định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất phi nông nghiệp

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 27/2023/QĐ-UBND ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh)*

Đơn giá áp dụng cho thửa đất hoặc khu đất trung bình có 01 loại đất, diện tích 1ha, tại địa bàn 01 xã và có 10 vị trí đất.

Đơn vị tính: Đồng

| STT | Nội dung | Hệ số K | Nhân công | Dụng cụ | Thiết bị | | Vật liệu | Chi phí trực tiếp | | Chi phí chung *(Nội nghiệp 15%; Ngoại nghiệp 20%)* | | Tổng | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Chi phí năng lượng | Chi phí khấu hao | | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao |
| A | B | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 = ((2+3+4)*1)+6 | 8 = ((2+3+4+5)*1)+6 | 9 | 10 | 11 = 7+9 | 12 = 8+10 |
| **1** | **Công tác chuẩn bị** | | **3.078.000** | **19.144** | **7.259** | **22.554** | **54.497** | **3.158.900** | **3.181.454** | **473.835** | **477.218** | **3.632.735** | **3.658.672** |
| | Nội nghiệp | | 3.078.000 | 19.144 | 7.259 | 22.554 | 54.497 | 3.158.900 | 3.181.454 | 473.835 | 477.218 | 3.632.735 | 3.658.672 |
| | Ngoại nghiệp | | | | | | | | | | | | |
| **2** | **Điều tra phân tích, tổng hợp, phân tích thông tin** | | **12.989.160** | **141.836** | **14.609** | **100.069** | **253.859** | **13.399.463** | **13.499.532** | **2.428.205** | **2.445.950** | **15.827.668** | **15.945.482** |
| | Nội nghiệp | 1 | 4.870.935 | 38.529 | 14.609 | 45.392 | 109.679 | 5.033.752 | 5.079.144 | 755.063 | 761.872 | 5.788.815 | 5.841.016 |
| | Ngoại nghiệp | 1 | 8.118.225 | 103.306 | | 54.677 | 144.180 | 8.365.711 | 8.420.388 | 1.673.142 | 1.684.078 | 10.038.853 | 10.104.466 |
| **3** | **Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá** | | **4.870.935** | **38.529** | **14.609** | **38.529** | **109.679** | **5.033.752** | **5.072.282** | **755.063** | **760.842** | **5.788.815** | **5.833.124** |
| | Nội nghiệp | 1 | 4.870.935 | 38.529 | 14.609 | 38.529 | 109.679 | 5.033.752 | 5.072.282 | 755.063 | 760.842 | 5.788.815 | 5.833.124 |
| | Ngoại nghiệp | | | | | | | | | | | | |
| **4** | **Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá** | | **8.118.225** | **64.208** | **24.346** | **75.644** | **182.777** | **8.389.556** | **8.465.200** | **1.258.433** | **1.269.780** | **9.647.989** | **9.734.980** |
| | Nội nghiệp | 1 | 8.118.225 | 64.208 | 24.346 | 75.644 | 182.777 | 8.389.556 | 8.465.200 | 1.258.433 | 1.269.780 | 9.647.989 | 9.734.980 |
| | Ngoại nghiệp | | | | | | | | | | | | |
| **5** | **Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất** | | **5.412.150** | **42.805** | **16.230** | **50.430** | **121.852** | **5.593.038** | **5.643.467** | **838.956** | **846.520** | **6.431.994** | **6.489.987** |
| | Nội nghiệp | 1 | 5.412.150 | 42.805 | 16.230 | 50.430 | 121.852 | 5.593.038 | 5.643.467 | 838.956 | 846.520 | 6.431.994 | 6.489.987 |
| | Ngoại nghiệp | | | | | | | | | | | | |
| **6** | **Hoàn thiện dự thảo phương án hệ số điều chỉnh giá đất** | | **1.623.645** | **12.850** | **4.872** | **15.139** | **36.580** | **1.677.948** | **1.688.215** | **251.692** | **253.232** | **1.929.640** | **1.941.447** |
| | Nội nghiệp | | 1.623.645 | 12.850 | 4.872 | 15.139 | 36.580 | 1.677.948 | 1.688.215 | 251.692 | 253.232 | 1.929.640 | 1.941.447 |
| | Ngoại nghiệp | | | | | | | | | | | | |
| **7** | **In, sao, lưu trữ, phát hành phương án hệ số điều chỉnh giá đất** | | **420.660** | **3.224** | **1.222** | **3.798** | **9.176** | **434.282** | **438.080** | **65.142** | **65.712** | **499.424** | **503.792** |
| | Nội nghiệp | | 420.660 | 3.224 | 1.222 | 3.798 | 9.176 | 434.282 | 438.080 | 65.142 | 65.712 | 499.424 | 503.792 |
| | Ngoại nghiệp | | | | | | | | | | | | |
| **Tổng cộng** | | | **36.512.775** | **322.596** | **83.148** | **306.162** | **768.420** | **37.686.939** | **37.988.230** | **6.071.326** | **6.119.254** | **43.758.265** | **44.107.484** |

**Ghi chú:**

**Hệ số K** = Ki x Kvt x Kt

Hệ số K tăng giảm tỷ lệ thuận với các hệ số: Ki, Kvt, Kt. Các hệ số trên không tính toàn bộ mà chỉ tính khi thửa đất cần định giá nằm trong quy định của các mục đó.

Đơn giá tại Phụ lục IV.2 tính cho khu vực định giá đất trung bình có 01 loại đất, diện tích 1ha, tại địa bàn 01 xã. Khi tính mức cho thửa đất hoặc khu đất cụ thể thì căn cứ vào hệ số như sau

**1. Hệ số Ki** là hệ số quy mô diện tích và khu vực quy định tại Bảng 03 áp dụng đối với các mục 2, 3, 4 và 5 của Phụ lục IV.2

**Bảng 03: Hệ số Ki của phương pháp hệ số điều chỉnh**

| Khu vực<br>Diện tích (ha) | Đối với đất phi nông nghiệp | |
|---|---|---|
| | Xã đồng bằng | Thị trấn, phường |
| ≤ 0,1 | 0,5 | 0,6 |
| 0,3 | 0,65 | 0,75 |
| 0,5 | 0,8 | 0,9 |
| 1 | 1 | 1,1 |
| 3 | 1,2 | 1,3 |
| 5 | 1,4 | 1,5 |
| 10 | 1,6 | 1,7 |
| 30 | 1,8 | 1,9 |
| 50 | 2 | 2,1 |
| 100 | 2,2 | 2,3 |
| 300 | 2,4 | 2,5 |
| 500 | 2,6 | 2,7 |
| 1.000 | 2,8 | 2,9 |
| 3.000 | 3 | 3,1 |
| ≥ 5.000 | 3,2 | 3,3 |

- Trường hợp diện tích của khu đất hoặc thửa đất cụ thể không có trong Bảng 03 thì được xác định theo công thức nội suy như sau:

$$K_i = K_a + \frac{K_b - K_a}{S_b - S_a} \times (S_i - S_a)$$

*Trong đó:*

$K_i$: Hệ số quy mô diện tích và khu vực của thửa đất hoặc khu đất cần tính (theo ha)

$K_a$: Hệ số quy mô diện tích và khu vực cận dưới

$K_b$: Hệ số quy mô diện tích và khu vực cận trên

$S_i$: Diện tích của thửa đất hoặc khu đất cần tính (theo ha)

$S_a$: Diện tích cận dưới

$S_b$: Diện tích cận trên

- Trường hợp khu vực định giá đất có nhiều loại đất thì tính Ki theo diện tích của từng loại đất đối với các mục 2, 3, 4 và 5 của Phụ lục IV.2, các mục còn lại của Phụ lục IV.2 nhân với hệ số Ki=1,3

**2. Hệ số Kvt:** Hệ số quy định số lượng vị trí của khu vực cần định giá

Định mức tại Phụ lục IV.2 tính cho khu vực định giá đất trung bình có 10 vị trí đất (tính đến đoạn đường, đoạn phố theo bảng giá đất hiện hành) đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở. Khi tính mức cho khu vực định giá đất cụ thể thì thực hiện: Số vị trí đất trong khu vực định giá đất có sự thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn 10 vị trí đất đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở) thì điều chỉnh hệ số Kvt = Số vị trí đất/10 đối với các mục 2, 3 và 4 của Phụ lục IV.2;

**3. Hệ số Kt:** quy định số xã, phường, thị trấn của khu vực định giá đất: Trường hợp khu vực định giá đất chạy theo tuyến qua nhiều xã, phường, thị trấn (định giá đất để tính bồi thường đối với các dự án giao thông, thủy lợi, đường điện...) thì điều chỉnh đối với mục 2 của Phụ lục IV.2: đối với khu vực định giá đất chạy qua 02 xã, phường, thị trấn thì nhân với hệ số Kt =1,3; đối với khu vực định giá đất chạy qua trên 02 xã phường, thị trấn thì được bổ sung hệ số 0,02 cho mỗi 01 xã, phường, thị trấn tăng thêm.

# PHỤ LỤC IV.3

## Đơn giá định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất nông nghiệp

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 27/2023/QĐ-UBND ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh)*

Đơn giá áp dụng cho thửa đất hoặc khu đất trung bình có 01 loại đất, diện tích 1ha, tại địa bàn 01 xã và có 03 vị trí đất.

Đơn vị tính: Đồng

| STT | Nội dung | Hệ số K | Nhân công | Dụng cụ | Thiết bị | | Vật liệu | Chi phí trực tiếp | | Chi phí chung *(Nội nghiệp 15%; Ngoại nghiệp 20%)* | | Tổng | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Chi phí năng lượng | Chi phí khấu hao | | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao | Không có chi phí khấu hao | Có chi phí khấu hao |
| A | B | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 = ((2+3+4)*1)+6 | 8 = ((2+3+4+5)*1)+6 | 9 | 10 | 11 = 7+9 | 12 = 8+10 |
| **1** | **Công tác chuẩn bị** | | **3.078.000** | **19.265** | **7.304** | **25.495** | **77.846** | **3.182.415** | **3.207.910** | **477.362** | **481.187** | **3.659.777** | **3.689.097** |
| | Nội nghiệp | | 3.078.000 | 19.265 | 7.304 | 25.495 | 77.846 | 3.182.415 | 3.207.910 | 477.362 | 481.187 | 3.659.777 | 3.689.097 |
| | Ngoại nghiệp | | | | | | | | | | | | |
| **2** | **Điều tra phân tích, tổng hợp, phân tích thông tin** | | **9.200.655** | **102.261** | **11.437** | **76.371** | **255.271** | **9.569.624** | **9.645.995** | **1.716.325** | **1.729.603** | **11.285.949** | **11.375.598** |
| | Nội nghiệp | 1 | 3.788.505 | 30.165 | 11.437 | 39.920 | 121.891 | 3.951.998 | 3.991.918 | 592.800 | 598.788 | 4.544.798 | 4.590.706 |
| | Ngoại nghiệp | 1 | 5.412.150 | 72.096 | | 36.451 | 133.380 | 5.617.626 | 5.654.077 | 1.123.525 | 1.130.815 | 6.741.151 | 6.784.892 |
| **3** | **Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá** | | **2.706.075** | **21.542** | **8.168** | **28.509** | **87.047** | **2.822.832** | **2.851.341** | **423.425** | **427.701** | **3.246.257** | **3.279.042** |
| | Nội nghiệp | 1 | 2.706.075 | 21.542 | 8.168 | 28.509 | 87.047 | 2.822.832 | 2.851.341 | 423.425 | 427.701 | 3.246.257 | 3.279.042 |
| | Ngoại nghiệp | | | | | | | | | | | | |
| **4** | **Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá** | | **4.870.935** | **38.773** | **14.701** | **51.312** | **156.673** | **5.081.082** | **5.132.394** | **762.162** | **769.859** | **5.843.244** | **5.902.253** |
| | Nội nghiệp | 1 | 4.870.935 | 38.773 | 14.701 | 51.312 | 156.673 | 5.081.082 | 5.132.394 | 762.162 | 769.859 | 5.843.244 | 5.902.253 |
| | Ngoại nghiệp | | | | | | | | | | | | |
| **5** | **Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất** | | **3.247.290** | **25.854** | **9.801** | **34.216** | **104.469** | **3.387.414** | **3.421.630** | **508.112** | **513.245** | **3.895.526** | **3.934.875** |
| | Nội nghiệp | 1 | 3.247.290 | 25.854 | 9.801 | 34.216 | 104.469 | 3.387.414 | 3.421.630 | 508.112 | 513.245 | 3.895.526 | 3.934.875 |
| | Ngoại nghiệp | | | | | | | | | | | | |
| **6** | **Hoàn thiện dự thảo phương án hệ số điều chỉnh giá đất** | | **1.623.645** | **12.919** | **4.898** | **17.097** | **52.204** | **1.693.666** | **1.710.763** | **254.050** | **256.614** | **1.947.716** | **1.967.377** |
| | Nội nghiệp | | 1.623.645 | 12.919 | 4.898 | 17.097 | 52.204 | 1.693.666 | 1.710.763 | 254.050 | 256.614 | 1.947.716 | 1.967.377 |
| | Ngoại nghiệp | | | | | | | | | | | | |
| **7** | **In, sao, lưu trữ, phát hành phương án hệ số điều chỉnh giá đất** | | **420.660** | **3.294** | **1.249** | **4.360** | **13.313** | **438.516** | **442.876** | **65.777** | **66.431** | **504.293** | **509.307** |
| | Nội nghiệp | | 420.660 | 3.294 | 1.249 | 4.360 | 13.313 | 438.516 | 442.876 | 65.777 | 66.431 | 504.293 | 509.307 |
| | Ngoại nghiệp | | | | | | | | | | | | |
| **Tổng cộng** | | | **25.147.260** | **223.908** | **57.558** | **237.360** | **746.823** | **26.175.549** | **26.412.909** | **4.207.213** | **4.244.640** | **30.382.762** | **30.657.549** |

**Ghi chú:**

**Hệ số K** = Ki x Kvt x Kt

Hệ số K tăng giảm tỷ lệ thuận với các hệ số: Ki, Kvt, Kt. Các hệ số trên không tính toàn bộ mà chỉ tính khi thửa đất cần định giá nằm trong quy định của các mục đó.

Đơn giá tại Phụ lục IV.3 tính cho khu vực định giá đất trung bình có 01 loại đất, diện tích 1ha, tại địa bàn 01 xã. Khi tính mức cho thửa đất hoặc khu đất cụ thể thì căn cứ vào hệ số như sau

**1. Hệ số Ki** là hệ số quy mô diện tích và khu vực quy định tại Bảng 03 áp dụng đối với các mục 2, 3, 4 và 5 của Phụ lục IV.3

**Bảng 03: Hệ số Ki** của phương pháp hệ số điều chỉnh

| Khu vực<br>Diện tích (ha) | Đối với đất nông nghiệp | |
|---|---|---|
| | Xã đồng bằng | Thị trấn, phường |
| ≤ 0,1 | 0,5 | 0,6 |
| 0,3 | 0,65 | 0,75 |
| 0,5 | 0,8 | 0,9 |
| 1 | 1 | 1,1 |
| 3 | 1,2 | 1,3 |
| 5 | 1,4 | 1,5 |
| 10 | 1,6 | 1,7 |
| 30 | 1,8 | 1,9 |
| 50 | 2 | 2,1 |
| 100 | 2,2 | 2,3 |
| 300 | 2,4 | 2,5 |
| 500 | 2,6 | 2,7 |
| 1.000 | 2,8 | 2,9 |
| 3.000 | 3 | 3,1 |
| ≥ 5.000 | 3,2 | 3,3 |

- Trường hợp diện tích của khu đất hoặc thửa đất cụ thể không có trong Bảng 03 thì được xác định theo công thức nội suy như sau:

$$K_i = K_a + \frac{K_b - K_a}{S_b - S_a} \times (S_t - S_a)$$

*Trong đó:*

$K_i$: Hệ số quy mô diện tích và khu vực của thửa đất hoặc khu đất cần tính (theo ha)

$K_a$: Hệ số quy mô diện tích và khu vực cận dưới

$K_b$: Hệ số quy mô diện tích và khu vực cận trên

$S_i$: Diện tích của thửa đất hoặc khu đất cần tính (theo ha)

$S_a$: Diện tích cận dưới

$S_b$: Diện tích cận trên

- Trường hợp khu vực định giá đất có nhiều loại đất thì tính Ki theo diện tích của từng loại đất đối với các mục 2, 3, 4 và 5 của Phụ lục IV.3, các mục còn lại của Phụ lục IV.3 nhân với hệ số Ki=1,3

**2. Hệ số Kvt:** Hệ số quy định số lượng vị trí của khu vực cần định giá

Định mức tại Phụ lục IV.3 tính cho khu vực định giá đất trung bình có 03 vị trí đất đối với đất nông nghiệp (tính đến đoạn đường, đoạn phố theo bảng giá đất hiện hành). Khi tính mức cho khu vực định giá đất cụ thể thì thực hiện: Số vị trí đất trong khu vực định giá đất có sự thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn 03 vị trí đất đối với đất nông nghiệp) thì điều chỉnh hệ số Kvt = Số vị trí đất/3 đối với các mục 2, 3 và 4 của Phụ lục IV.3;

**3. Hệ số Kt:** quy định số xã, phường, thị trấn của khu vực định giá đất: Trường hợp khu vực định giá đất chạy theo tuyến qua nhiều xã, phường, thị trấn (định giá đất để tính bồi thường đối với các dự án giao thông, thủy lợi, đường điện...) thì điều chỉnh đối với mục 2 của Phụ lục IV.3: đối với khu vực định giá đất chạy qua 02 xã, phường, thị trấn thì nhân với hệ số Kt =1,3; đối với khu vực định giá đất chạy qua trên 02 xã phường, thị trấn thì được bổ sung hệ số 0,02 cho mỗi 01 xã, phường, thị trấn tăng thêm.