

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 năm 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 điều 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 đất 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 *phong 06*

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



Nguyễn Quỳnh Thiện



PHỤ LỤC I
Bảng 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 quản lý chung				Chi phí kiểm tra, nghiệm thu				Tổng	
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Chi phí thực hiện (Hệ số K ₁ Chi phí trực tiếp)				Nội nghiệp 15%		Ngoại nghiệp 20%		Nội nghiệp 4%		Ngoại nghiệp 5%		Không có chi phí khấu hao	Có chi phí khấu hao				
				Nội nghiệp		Ngoại nghiệp		Nội nghiệp		Ngoại nghiệp		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						
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
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	Thông 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 nghề	Ngoài nghề	Nội nghiệp		Ngoài nghiệp		Nội nghiệp		Ngoài nghiệp		Nội nghiệp 15%		Ngoài nghiệp 20%		Nội nghiệp 4%		Ngoài nghiệp 5%		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=10*20%	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
5.1.3	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 muối 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
5.1.5	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 rừng 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		Ngoại nghiệp		Nội nghiệp 15%		Ngoại nghiệp 20%		Nội nghiệp 4%		Ngoại nghiệp 5%		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=7*15%	12=8*15%	13=9*20%	14=10*20%	15=(7+11)* 4%	16=(8+12)* 4%	17=(9+13)* 5%	18=(10+14)* 5%	19=7+9+11+13 +3+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	Bảng giá đất sông, rạch và mặt nước chuyển 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 chuyển 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	Nữ 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 bảo 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 tính 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 mục 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		Ngoại nghiệp		Nội nghiệp 15%		Ngoại nghiệp 20%		Nội nghiệp 4%		Ngoại nghiệp 5%		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	Thông 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		Ngoại nghiệp		Nội nghiệp 15%		Ngoại nghiệp 20%		Nội nghiệp 4%		Ngoại nghiệp 5%		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	5.886.840	6.133.785	0	0	883.026	920.069	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 bao 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 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 thuê đất hoặc khu đất cụ thể thì căn cứ vào hệ số như sau:

Hệ số $K = K_i \times K_{sd} \times K_{td} \times K_{qh}$

Hệ số K tăng giảm tỷ lệ thuận với các hệ số: K_i , K_{sd} , K_{td} , K_{qh} . 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 K_i : Hệ số K_i 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 K_i của phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư**

Khu vực 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 Ktd 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 Ktd cho các thửa đất;

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

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 $K = K_i \times K_{sd} \times K_{td} \times K_{qh}$

Hệ số K tăng giảm tỷ lệ thuận với các hệ số: K_i , K_{sd} , K_{td} , K_{qh} . 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 K_i : Hệ số K_i 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 K_i của phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư

Khu vực 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 K_{sd} : 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 K_{sd} 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 K_{sd} 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 $K_{sd}=1,5$; 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 $K_{sd} = 1,3$.

3. Hệ số Ktd 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 Ktd cho các thửa đất;

b) Các mục còn lại của Phụ lục III.2 nhân với hệ số Ktd =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 thuê đất hoặc khu đất cụ thể thì căn cứ vào hệ số như sau:

Hệ số $K = K_i \times K_{sd} \times K_{td} \times K_{qh}$

Hệ số K tăng giảm tỷ lệ thuận với các hệ số: K_i , K_{sd} , K_{td} , K_{qh} . 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 K_i : Hệ số K_i 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 K_i của phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư

Khu vực 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 K_{sd} : 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 K_{sd} 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 K_{sd} 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 $K_{sd}=1,5$; 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 $K_{sd} = 1,3$.

3. Hệ số Ktd 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 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 Ktd cho các thửa đất;

b) Các mục còn lại của Phụ lục III.3 nhân với hệ số Ktd =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
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 = K_i x K_{vt} x K_t

Hệ số K tăng giảm tỷ lệ thuận với các hệ số: K_i, K_{vt}, K_t. 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 K_i 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 K_i của phương pháp hệ số điều chỉnh

Khu vực 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 K_i 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 K_i=1,3

2. Hệ số K_{vt}: 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 K_{vt} = Số vị trí đất/10 đối với các mục 2, 3 và 4 của Phụ lục IV.1;

3. Hệ số K_t: 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 chạy qua 02 xã, phường, thị trấn thì nhân với hệ số K_t=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 $K = K_i \times K_{vt} \times K_t$

Hệ số K tăng giảm tỷ lệ thuận với các hệ số: K_i , K_{vt} , K_t . 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 K_i 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 K_i của phương pháp hệ số điều chỉnh

Khu vực 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 K_i 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 $K_i=1,3$

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 cỡ 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 = K_i x K_{vt} x K_t

Hệ số K tăng giảm tỷ lệ thuận với các hệ số: K_i, K_{vt}, K_t. 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 K_i 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 K_i của phương pháp hệ số điều chỉnh

Khu vực 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 K_i 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 K_i=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.