**THUYẾT MINH CĂN CỨ XÂY DỰNG BỘ ĐƠN GIÁ**

**XÂY DỰNG, ĐIỀU CHỈNH BẢNG GIÁ ĐẤT, ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH TRÀ VINH**

**1. Định mức kinh tế kỹ thuật**:

*-* Căn cứ Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/4/2015 Ban hành định mức Kinh tế - Kỹ thuật để lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác định giá đất.

**2. Cơ cấu tính giá sản phẩm:**

- Căn cứ Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22/12/2017 của Bộ tài chính về việc quy định lập, quản lý, sử dụng kinh phí chi phí hoạt động kinh tế đối với các nhiệm vụ chi về tài nguyên môi trường. Cụ thể:

- Đối với đơn giá không có khấu hao tài sản cố định chi phí chung được
xác định tỷ lệ trên chi phí trực tiếp (bao gồm: chi phí nhân công; chi phí vật liệu;
chi phí công cụ dụng cụ; chi phí năng lượng;ư chi phí nhiên liệu).

- Đối với đơn giá có khấu hao tài sản cố định (áp dụng cho doanh nghiệp,
các đơn vị sự nghiệp công lập tự bảo đảm chi thường xuyên và đầu tư) chi phí
chung được xác định tỷ lệ trên chi phí trực tiếp (bao gồm: chi phí nhân công; chi
phí vật liệu; chi phí công cụ dụng cụ; chi phí năng lượng; chi phí nhiên liệu; chi
phí khấu hao tài sản cố định); đồng thời giá đầu vào của vật liệu công cụ dụng
cụ năng lượng nhiên liệu.

**3. Chế độ tiền lương và các khoản phụ cấp lương:**

**3.1. Mức lương cơ sở:**1.800.000 đồng/tháng căn cứ vào Nghị định số 24/2023/NĐ-CP ngày 14/5/2023 của Chính phủ quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang (mức tiền lương cơ sở áp dụng từ gày 01/7/2023 là 1.800.000 đồng/tháng).

**3.2. Hệ số lương:**

***-*** Hệ số lương của kỹ sư tính theo Nghị định số 204/2004/NĐ-CP ngày 14/12/2004 của Chính phủ quy định về chế độ tiền lương đối với cán bộ công chức viên chức và lực lượng vũ trang; Nghị định số 17/2013/NĐ-CP ngày 19/02/2013 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 204/2004/NĐ-CP ngày 14/12/2004 của Chính phủ.

**3.3. Về các loại phụ cấp cần thiết tính trong đơn giá**:

- Thông tư số 06/2005/TT-BNV ngày 05/01/2005 của Bộ trưởng Bộ Nội vụ về hướng dẫn thực hiện chế độ phụ cấp lưu động đối với cán bộ công chức viên chức.

**3.4. Chế độ BHXH, BHYT, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn:**

- Nghị định số 191/2013/NĐ-CP ngày 21/11/2013 quy định chi tiết về tài chính công đoàn;

- Nghị định số 105/2014/NĐ-CP ngày 15/11/2014 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo hiểm y tế;

- Nghị định số 28/2015/NĐ-CP ngày 12/3/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật việc làm về bảo hiểm thất nghiệp;

- Nghị định số 115/2015/NĐ-CP ngày 11/11/2015 của Chính phủ về hướng dẫn một số điều của Luật bảo hiểm xã hội về bảo hiểm xã hội bắt buộc; Quyết định số 595/QĐ-BHXH ngày 14/4/2017 của Tổng Giám đốc Bảo hiểm xã hội Việt Nam và các Thông tư hướng dẫn. (Mức trích từ ngày 01/6/2017 của người sử dụng lao động là 23,5% tiền lương đóng bảo hiểm gồm: BHXH 17,5%; BHYT 3% BHTN 1% KPCĐ 2%).

- Thông tư số 59/2015/TT-BLĐTBXH ngày 29/12/2015 của Bộ trưởng Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật bảo hiểm xã hội về bảo hiểm xã hội bắt buộc.

**4. Phương pháp tính chi tiết các khoản mục chi phí trực tiếp**

**4.1. Chi phí nhân công:**

- Đơn giá tiền lương lao động kỹ thuật bao gồm: lương cơ bản (1.800.000 đồng) theo Nghị định số 24/2023/NĐ-CP ngày 14/5/2023 của Chính phủ quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang; phụ cấp lưu động (áp dụng hệ số 0,4 tiền lương cơ sở cho các công việc ngoại nghiệp); các khoản đóng góp theo lương (BHXH+BHYT+BHTN+KPCĐ = 23,5%).

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Đơn giá ngày công lao động kỹ thuật | = | Tiền lương một thángtheo cấp bậc kỹ thuật quy định trong định mức | + | Các khoản phụ cấp, đóng góp 01 tháng theo chế độ |
| 26 ngày công/tháng |

- Đơn giá tiền lương lao động kỹ thuật theo từng nội dung công việc từng
loại sản phẩm trong các bảng chi phí nhân công đã tính theo số lượng định biên
và cấp bậc kỹ thuật quy định trong định mức kinh tế - kỹ thuật (KT-KT);

**4.2. Chi phí vật liệu:**

- Chi phí vật liệu: là giá trị vật liệu chính, vật liệu phụ dùng trực tiếp trong quá trình tham gia sản xuất sản phẩm.

- Chi phí vật liệu = (Tổng số lượng từng loại vật liệu theo định mức) x (đơn giá từng loại vật liệu)

- Đơn giá vật liệu: theo đơn giá thực tế (kèm theo Báo giá).

- Định mức vật liệu là số lượng từng loại vật liệu theo quy định tại các
định mức KT-KT.

- Mức vật liệu phụ, vụn vặt và hao hụt được tính bằng 8% mức vật liệu chính đã được tính trong định mức.

**4.3. Chi phí công cụ, dụng cụ**:

- Chi phí công cụ, dụng cụ: là giá trị công cụ, dụng cụ được phân bổ trong quá trình tham gia sản xuất sản phẩm.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Chi phí công cụ, dụng cụ | = | (Số ca sử dụng công cụ, dụng cụ theo định mức) | x | (Đơn giá sử dụng công cụ, dụng cụ phân bổ cho một ca) |

Trong đó:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| - Đơn giá sử dụng công cụ dụng cụ phân bổ một ca | = | Đơn giá công cụ dụng cụ |
| Niên hạn sử dụng công cụ dụng cụ x 26 ngày theo định mức (tháng) |

- Đơn giá công cụ dụng cụ: theo đơn giá thực tế (kèm theo Báo giá).

- Mức sử dụng các dụng cụ nhỏ, phụ được tính bằng 5% mức sử dụng các dụng cụ chính đã được tính trong định mức.

**4.4. Chi phí năng lượng**:

- Là chi phí sử dụng năng lượng dùng cho máy móc thiết bị vận hành
trong thời gian tham gia sản xuất sản phẩm.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Chi phí năng lượng | = | (Năng lượng tiêu hao theo định mức) | x | (Đơn giá do nhà nước quy định) |

- Đơn giá điện năng tính theo Quyết định số 1062/QĐ-BCT ngày 04/5/2023 của Bộ Công thương (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) là 1.940 đồng/kwh.

- Định mức tiêu hao điện năng của từng nội dung công việc hay từng loại
sản phẩm theo quy định tại các định mức kinh tế kỹ thuật.

**4.5. Chi phí khấu hao tài sản cố định:**

- Chi phí khấu hao máy móc thiết bị tính như sau:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Chi phí khấu hao | = | Số ca máy theo định mức | x | Mức khấu hao một ca máy |

Trong đó:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Mức khấu hao một ca máy | = | Nguyên giá |
| Số ca máy sử dụng một năm x Số năm sử dụng |

- Nguyên giá thiết bị: theo đơn giá thực tế (kèm theo Báo giá).

- Số ca máy sử dụng một năm: Máy ngoại nghiệp là 250 ca; máy nội nghiệp là 500 ca.

- Số năm sử dụng: theo quy định tại Thông tư số 23/2023/TT-BTC ngày 25/4/2023 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.

- Đơn vị tính bằng ca/thông số (mỗi ca tính bằng 8 giờ).

- Định mức sử dụng thiết bị là số lượng ca cần sử dụng của từng nội dung công việc hay từng loại sản phẩm theo quy định tại các định mức KT-KT.

- Chi phí sử dụng thiết bị của từng nội dung công việc hay từng loại sản phẩm đã bao gồm chi phí sử dụng tất cả các thiết bị theo quy định tại các định mức KT-KT (trừ tiêu hao điện năng).

**5. Phần tổng hợp đơn giá sản phẩm và hướng dẫn áp dụng:**

* 1. **Phần tổng hợp Đơn giá sản phẩm, bao gồm:**

Các khoản mục chi phí trực tiếp (như cách tính nêu trên), chi phí chung và chi phí kiểm tra, nghiệm thu.

Chi phí chung tính được quy định theo Mục 3, Điều II, Phụ lục 04, Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22/12/2017 của Bộ tài chính:

Đối với các đơn vị sự nghiệp công lập (đơn vị tự bảo đảm chi thường xuyên
và chi đầu tư; đơn vị tự bảo đảm chi thường xuyên); doanh nghiệp tham gia thực
hiện nhiệm vụ, dự án, chi phí quản lý chung được xác định theo tỷ lệ % tính trên
chi phí trực tiếp, quy định cho nhóm III: Ngoại nghiệp: 20%; nội nghiệp: 15%.

Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập thực hiện nhiệm vụ, dự án theo đơn giá
không tính chi phí khấu hao tài sản cố định, thì chi phí quản lý chung được tính theo tỷ lệ % trên chi phí trực tiếp (không bao gồm chi phí khấu hao tài sản cố định).

- Chi phí kiểm tra, nghiệm thu áp dụng theo Điều IV, Phụ lục 04, Thông tư 136/2017/TT-BTC ngày 22/12/2017: tính theo tỷ lệ (%) trên chi phí thực hiện nhiệm vụ, dự án (gồm: chi phí trực tiếp và chi phí quản lý chung), quy định cho nhóm III: Ngoại nghiệp: 5%; nội nghiệp: 4%.

Trong đó:

- Ngoại nghiệp: gồm toàn bộ các công việc thực hiện ở thực địa.

- Nội nghiệp: gồm toàn bộ các công việc thực hiện trong phòng làm việc.

**\* Phân loại công việc của nhiệm vụ, dự án**

- Nhóm III: Tổng hợp, thống kê đất đai, kiểm kê đất đai; lập, điều chỉnh quy
hoạch, kế hoạch sử dụng đất; điều tra thu thập thông tin xây dựng, điều chỉnh
khung giá đất, bảng giá đất, xác định giá đất, lập bản đồ giá đất; đăng ký đất đai,
tài sản gắn liền với đất, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; đăng ký biến động đất đai,
chỉnh lý hồ sơ địa chính, cập nhật biến động đất đai; xây dựng, cập nhật, quản lý
thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai.

**5.2. Hệ số K**

**5.2.1. Hệ số K tại Phụ lục I:** áp dụng trên địa bàn tỉnh Trà Vinh được tính cho:

- 09/11 đơn vị hành chính cấp huyện,

- 106/150 điểm điều tra;

- 5.300/7.500 phiếu điều tra;

- 23 loại đất gồm:

+ Bảng giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác;

+ Bảng giá đất trồng cây lâu năm;

+ Bảng giá đất rừng sản xuất;

+ Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản;

+ Bảng giá đất làm muối;

+ Bảng giá đất ở tại nông thôn;

+ Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn;

+ Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn;

+ Bảng giá đất ở tại đô thị;

+ Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị;

+ Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị;

+ Bảng giá đất rừng phòng hộ;

+ Bảng giá đất nông nghiệp khác;

+ Bảng giá đất xây dựng công trình sự nghiệp tại nông thôn;

+ Bảng giá đất cơ sở tôn giáo; đất cơ sở tín ngưỡng; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng tại nông thôn;

+ Bảng giá đất sử dụng vào mục đích công cộng tại nông thôn;

+ Bảng giá đất xây dựng công trình sự nghiệp tại đô thị;

+ Bảng giá đất cơ sở tôn giáo; đất cơ sở tín ngưỡng; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng tại đô thị;

+ Bảng giá đất sử dụng vào mục đích công cộng tại đô thị;

+ Bảng giá đất phi nông nghiệp khác tại nông thôn;

+ Bảng giá đất phi nông nghiệp khác tại đô thị;

+ Bảng giá đất sông, rạch và mặt nước chuyên dùng (sử dụng cho mục đích nuôi trồng thủy sản);

+ Bảng giá đất sông, rạch và mặt nước chuyên dùng (sử dụng cho mục đích 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:

- 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 I.

- 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 I.

- 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 I.

- 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 I; 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 I.

- Đối với mục 5.2 nếu không thực hiện mục này thì điều chỉnh hệ số K = 0.

- Trường hợp điều chỉnh toàn bộ bảng giá đất thì thực hiện theo định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng bảng giá đất.

**5.2.2. Hệ số K tại Phụ lục II:** áp dụng trên địa bàn tỉnh Trà Vinh được tính cho:

- 09/02 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 gồm:

+ Đất trồng cây lâu năm;

+ Đất trồng lúa, cây hàng năm và đất nuôi trồng thủy sản;

+ Đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ;

+ Đất làm muối.

- 02 loại đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp gồm:

+ Đất ở tại đô thị;

+ Đất ở tại nông thôn.

- 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:

+ 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 đối với các mục 1, 3 và 4 của Phụ lục II.

+ 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 đối với phần nội nghiệp mục 2 của Phụ lục VII.

+ 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 đối với phần ngoại nghiệp mục 2 của Phụ lục II.

+ 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.

+ Đối với mục 5.2 nếu không thực hiện mục này thì điều chỉnh hệ số K = 0.

+ Trường hợp điều chỉnh toàn bộ bảng giá đất thì thực hiện theo định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng bảng giá đất.

**5.2.3. Hệ số K tại Phụ lục III**

**Ghi chú:**

* Đơn giá tại Phụ lục III 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 đối với đất ở. Khi tính mức cho thửa đất hoặc khu đất cụ thể thì căn cứ vào hệ số theo quy mô diện tích và khu vực quy định tại Bảng 01 để điều chỉnh đối với mục 2 và mục 3.

 Bảng 01: Hệ số quy mô diện tích và khu vực của phương pháp so sánh tực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư đối với đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

|  |  |
| --- | --- |
| **Khu vựcDiện tích (ha)** | **Hệ số quy mô diện tích**  |
| 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 |

Bảng 02: Hệ số quy mô diện tích và khu vực của phương pháp so sánh tực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư đối với đất nông nghiệp

|  |  |
| --- | --- |
| **Khu vựcDiện tích (ha)** | **Hệ số quy mô diện tích**  |
| Xã đồng bằng | Thị trấn, phường |
| ≤ 0,1 | 0,50 | 0,60 |
| 0,3 | 0,60 | 0,70 |
| 0,5 | 0,70 | 0,80 |
| 1 | 0,85 | 0,95 |
| 3 | 1,00 | 1,10 |
| 5 | 1,40 | 1,50 |
| 10 | 1,80 | 1,90 |
| 30 | 2,20 | 2,30 |
| 50 | 2,80 | 2,90 |
| 100 | 3,40 | 3,50 |
| 300 | 4,00 | 4,10 |
| ≥ 500 | 4,80 | 4,90 |

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:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  Ki = Ka  + | Kb - Ka | x (Si - Sa) |
| Sb - Sa |  |

Trong đó:

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

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

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

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

Sa: Diện tích cận dưới

Sb: Diện tích cận trên

2. 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 mục 2 và mục 3 của Phụ lục III

- Trường hợp có thể tách được diện tích của từng mục đích sử dụng thì tính mức riêng theo diện tích của từng mục đích sử dụng;

- Trường hợp không tách được diện tích của từng mục đích sử dụng thì tính chung và áp dụng mức của mục đích sử dụng có diện tích lớn nhất. Đối với thửa đất hoặc khu đất có 02 mục đích sử dụng thì nhân với hệ số K=1,5; đối với thửa đất hoặc khu đất có trên 02 mục đích sử dụng thì được bổ sung hệ số 0,2 cho mỗi 01 mục đích tăng thêm;

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

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

a) Đối với mục 2 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 K=1,3; đối với khu đất có trên 02 thửa đất thì được bổ sung hệ số 0,02 cho mỗi 01 thửa đất tăng thêm;

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

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

4. Trường hợp thửa đất hoặc khu đất cần định giá của tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, sau đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến thay đổi hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao của công trình) mà phải xác định giá đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch thì nhân với hệ số K=1,5 đối với mục 2 và mục 3 của Phụ lục III.

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.

**5.2.3. Hệ số K tại Phụ lục IV**

1. Đơn giá tại Phụ lục IV tính cho khu vực định giá đất trung bình có 01 loại đất, diện tích 1ha, tại địa bàn 01 xã; 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 thửa đất hoặc khu đất cụ thể thì căn cứ vào hệ số theo quy mô diện tích và khu vực quy định tại Bảng 03.

Bảng 03: Hệ số quy mô diện tích và khu vực của phương pháp hệ số điều chỉnh

| **Khu vựcDiện tích (ha)** | **Hệ số quy mô diện tích** |
| --- | --- |
| 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:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  Ki = Ka  + | Kb - Ka | x (Si - Sa) |
| Sb - Sa |  |

Trong đó:

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

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

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

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

Sa: Diện tích cận dưới

Sb: Diện tích cận trên

Định mức tại Phụ lục IV tính cho khu vực định giá đất trung bình có 01 loại đất, diện tích 1ha, tại địa bàn 01 xã; có 10 vị trí đất (tính đến đoạn đường, đoạn phố theo bảng giá đất hiện hành) đối với đất ở hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, 03 vị trí đất đối với đất nông nghiệp. Khi tính mức cho khu vực định giá đất cụ thể thì thực hiện như sau:

a) Khi 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 hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở; lớn hoặc nhỏ hơn 03 vị trí đất đối với đất nông nghiệp) thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với các mục 2, 3 và 4 của Phụ lục IV;

b) Đối với các mục 2, 3, 4 và 5 của Phụ lục IV: căn cứ vào hệ số theo quy mô diện tích và khu vực quy định tại Bảng 03 để điều chỉnh.

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

3. 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: đối với khu vực định giá đất chạy qua 02 xã, phường, thị trấn thì nhân với hệ số K =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.