

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Ban hành Bộ đơn giá sản phẩm xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

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

Căn cứ Nghị định số 205/2004/NĐ-CP ngày 14/12/2004 của Chính phủ quy định hệ thống thang lương và chế độ phụ cấp trong các công ty Nhà nước;

Căn cứ Nghị định số 66/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 của Chính phủ quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 04/2007/TTLT-BTNMT-BTC 27/2/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính hướng dẫn lập dự toán kinh phí đo đạc bản đồ và quản lý đất đai;

Căn cứ Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;

Căn cứ Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/4/2015 của 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 16/2014/TT-BCT ngày 29/5/2014 của Bộ Công thương quy định về thực hiện giá bán điện;

Căn cứ Quyết định số 1111/QĐ-BHXH ngày 25/10/2011 của Bảo hiểm xã hội Việt Nam về việc ban hành quy định quản lý thu bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế; quản lý sổ bảo hiểm xã hội, thẻ bảo hiểm y tế;

Quyết định 2256/QĐ-BCT ngày 12/3/2015 của Bộ Công thương quy định về giá bán điện;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 7191/TTr-STNMT ngày 29 tháng 10 năm 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này bộ đơn giá sản phẩm xây dựng bảng giá đất, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội, gồm 03 quyền:

Quyền 1: Đơn giá sản phẩm xây dựng bảng giá đất, điều chỉnh bảng giá đất.

Quyền 2: Đơn giá sản phẩm định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư;



Quyển 3: Đơn giá sản phẩm định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

Điều 2. Bộ đơn giá sản phẩm xây dựng bảng giá đất, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội là cơ sở để lập dự toán, thẩm tra, xét duyệt giá trị và thanh toán các công việc về xây dựng bảng giá, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 3. Xử lý chuyển tiếp:

Đối với các hợp đồng kinh tế phục vụ công tác định giá đất cụ thể ký kết trước ngày 12/6/2015 (ngày hiệu lực Thông tư 20/2015/TT-BTNMT có hiệu lực), cho phép áp dụng văn bản 1630/UBND-KT ngày 13/3/2012 của UBND Thành phố về việc thuê tổ chức có chức năng tư vấn thẩm định giá và mức giá trần dịch vụ tư vấn thẩm định giá xác định giá đất để thanh lý và thanh toán hợp đồng.

Đối với các hợp đồng kinh tế phục vụ công tác định giá đất cụ thể ký kết từ ngày 12/6/2015, giá trị thanh lý hợp đồng được xác định căn cứ trên cơ sở đơn giá do UBND Thành phố ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 4. Giao nhiệm vụ cho Sở Tài nguyên và Môi trường:

1. Công khai Bộ đơn giá này (ba quyển) cho các tổ chức, cá nhân thực hiện;
2. Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện Quyết định này.
3. Hàng năm, cập nhật chính sách, quy định có liên quan của Nhà nước và Thành phố để báo cáo Thành phố xem xét bổ sung, điều chỉnh Bộ đơn giá cho phù hợp.

Trường hợp Nhà nước điều chỉnh mức lương cơ sở áp dụng đối với cán bộ, công chức, viên chức, người hưởng lương, phụ cấp và người lao động làm việc trong các cơ quan, tổ chức, đơn vị sự nghiệp của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội và hội có tính chất đặc thù ở Trung ương, ở tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, ở huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (cấp huyện), ở xã, phường, thị trấn (cấp xã) và lực lượng vũ trang, cho phép Sở Tài nguyên và Môi trường và các đơn vị có liên quan được áp dụng mức lương cơ sở theo quy định mới của Nhà nước để tính toán vào đơn giá sản phẩm thực hiện công tác định giá đất.

Điều 5. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Điều 6. Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở, Ban, Ngành, Chủ tịch UBND các quận, huyện, thị xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: ✓

- Như Điều 6;
- Thường trực Thành ủy;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP; (đề b/c)
- Đ/c PCT.TTr UBND TP Vũ Hồng Khanh;
- VP UBND: PCVP Phạm Chí Công,
TH, KT, TNth;
- Lưu: VT.

34129 (130)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Vũ Hồng Khanh

**ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT; ĐIỀU CHỈNH BẢNG GIÁ ĐẤT;
ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THEO PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH TRỰC TIẾP, CHIẾT TRỪ, THU NHẬP, THẶNG DƯ;
ĐỊNH GIÁ ĐẤT THEO PHƯƠNG PHÁP HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT**

(Ban hành kèm theo Quyết định số ~~017~~ 2015/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội)

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
- Căn cứ Nghị định số 205/2004/NĐ-CP ngày 14 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ quy định hệ thống thang lương và chế độ phụ cấp trong các công ty Nhà nước;
- Căn cứ Nghị định số 66/2013/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2013 của Chính phủ quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang;
- Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Căn cứ Quyết định số 1111/QĐ-BHXH ngày 25 tháng 10 năm 2011 của Bảo hiểm xã hội Việt Nam về việc ban hành quy định quản lý thu bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế; quản lý sổ bảo hiểm xã hội, thẻ bảo hiểm y tế;
- Căn cứ Quyết định số 2256/QĐ-BCT ngày 12 tháng 3 năm 2015 của Bộ Công thương quy định về giá bán điện;
- Căn cứ Thông tư liên tịch số 04/2007/TTLT-BTNMT-BTC ngày 27 tháng 02 năm 2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính hướng dẫn lập dự toán kinh phí đo đạc bản đồ và quản lý đất đai;
- Căn cứ Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;

- Căn cứ Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 4 năm 2015 của 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 16/2014/TT-BCT ngày 29 tháng 5 năm 2014 của Bộ Công thương quy định về thực hiện giá bán điện;

II. TÍNH TOÁN CHI TIẾT TỪNG LOẠI CHI PHÍ

Đơn giá sản phẩm = Chi phí trực tiếp + Chi phí chung

1. Chi phí trực tiếp

Chi phí trực tiếp bao gồm các chi phí cấu thành nên giá trị sản phẩm (chi phí nhân công, chi phí dụng cụ, chi phí thiết bị, chi phí vật liệu và chi phí năng lượng). Chi phí trực tiếp được tính theo công thức sau:

$$\begin{array}{cccccc} \text{Chi} & & \text{Chi phí} & & \text{Chi phí} & & \text{Chi phí} & & \text{Chi phí} & & \text{Chi phí} \\ \text{phí} & = & \text{nhân} & + & \text{dụng} & + & \text{thiết} & + & \text{vật} & + & \text{năng} \\ \text{trực} & & \text{công} & & \text{cụ} & & \text{bị} & & \text{liệu} & & \text{lượng} \\ \text{tiếp} & & \text{(a)} & & \text{(b)} & & \text{(c)} & & \text{(d)} & & \text{(e)} \end{array}$$

a) Chi phí nhân công

- Chi phí nhân công là chi phí lao động tham gia trong quá trình sản xuất sản phẩm.
- Đơn giá ngày công lao động bao gồm: lương cấp bậc; lương phụ bằng 11% lương cấp bậc; phụ cấp lưu động bằng 0,4 lương cơ sở (tính cho công tác ngoại nghiệp); phụ cấp trách nhiệm bằng 0,2 lương cơ sở; phụ cấp bảo hiểm xã hội + bảo hiểm y tế + kinh phí công đoàn + bảo hiểm thất nghiệp bằng 24% lương cấp bậc (trong đó BHXH=18%, BHYT=3%, KPCĐ=2%, BHTN=1%).
- Định mức tính công nhóm hoặc công đơn của các công việc theo Định mức kinh tế - kỹ thuật.
- Khi tính lương ngày thì lấy lương tháng chia số ngày làm việc trong tháng: 22 ngày/tháng.

b) Chi phí dụng cụ

- Chi phí dụng cụ là giá trị hao mòn dụng cụ phân bổ trong quá trình sản xuất sản phẩm, được tính theo công thức sau:

$$\text{Chi phí dụng cụ} = \text{Số ca sử dụng dụng cụ theo định mức} \times \text{Đơn giá sử dụng dụng cụ phân bổ cho 1 ca}$$

Trong đó:

$$\text{Đơn giá sử dụng dụng cụ phân bổ cho 1 ca} = \frac{\text{Đơn giá dụng cụ}}{\text{Thời hạn(niên hạn) sử dụng dụng cụ x 22 ca theo định mức (tháng)}}$$

- Đơn giá dụng cụ (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) lấy theo đơn giá khảo sát thực tế trên địa bàn Thành phố Hà Nội tại thời điểm xây dựng đơn giá.

- Số ca sử dụng và thời hạn sử dụng dụng cụ thực hiện theo quy định tại Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT.

- Chi phí dụng cụ đã được tính thêm 5% đối với các dụng cụ nhỏ, phụ.

c) Chi phí thiết bị

- Chi phí thiết bị là chi phí khấu hao máy móc, thiết bị phân bổ trong quá trình sản xuất sản phẩm, được tính theo công thức sau:

$$\text{Chi phí khấu hao} = \text{Số ca sử dụng thiết bị theo định mức} \times \text{Mức khấu hao thiết bị cho 1 ca}$$

Trong đó:

$$\text{Mức khấu hao thiết bị cho 1 ca} = \frac{\text{Nguyên giá thiết bị}}{\text{Số ca sử dụng thiết bị một năm x Số năm sử dụng}}$$

- Số ca sử dụng thiết bị một năm và số năm sử dụng cho từng nhóm thiết bị thực hiện theo quy định tại Thông tư liên tịch số 04/2007/TTLT-BTNMT-BTC.

- Nguyên giá thiết bị áp dụng giá thấp nhất theo báo giá thiết bị của các đơn vị cung cấp thiết bị trên thị trường.

d) Chi phí vật liệu

- Chi phí vật liệu là giá trị vật liệu chính, vật liệu phụ, vụn vạt và hao hụt sử dụng trực tiếp trong quá trình sản xuất sản phẩm, được tính theo công thức sau:

$$\text{Chi phí vật liệu} = \Sigma(\text{Số lượng từng loại vật liệu theo định mức} \times \text{Đơn giá từng loại vật liệu})$$

- Đơn giá vật liệu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) lấy theo đơn giá khảo sát thực tế trên địa bàn Thành phố Hà Nội tại thời điểm xây dựng đơn giá.

- Số lượng từng loại vật liệu thực hiện theo quy định tại Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT.

- Chi phí vật liệu đã được tính thêm 8% đối với các vật liệu phụ, vụn vạt và hao hụt.

e) Chi phí năng lượng

- Chi phí năng lượng là chi phí sử dụng năng lượng dùng cho máy móc, thiết bị vận hành trong quá trình sản xuất sản phẩm, được tính theo công thức sau:

$$\text{Chi phí năng lượng} = \text{Năng lượng tiêu hao theo định mức} \times \text{Đơn giá do Nhà nước quy định}$$

- Theo quy định tại Thông tư số 16/2014/TT-BCT và Quyết định số 256/QĐ-BCT, giá bán điện áp dụng cho các đơn vị hành chính sự nghiệp có cấp điện áp từ 6KV trở lên là 1.606 đồng/KW (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

- Chi phí năng lượng được tính trực tiếp trong chi phí dụng cụ, thiết bị.

2. Chi phí chung

- Chi phí chung là chi phí có tính chất chung của đơn vị trực tiếp thực hiện, chi phí này được xác định theo tỷ lệ % tính trên chi phí trực tiếp.

- Chi phí chung thực hiện theo quy định tại Thông tư liên tịch số 04/2007/TTLT-BTNMT-BTC, công tác định giá đất áp dụng nhóm III, cụ thể:

+ Đối với công tác nội nghiệp: 20% chi phí trực tiếp;

+ Đối với công tác ngoại nghiệp: 15% chi phí trực tiếp.

III. SỬ DỤNG TỔNG HỢP ĐƠN GIÁ SẢN PHẨM

1. Kết cấu và phân tổng hợp đơn giá sản phẩm

- Kết cấu bộ đơn giá gồm 03 quyển:

+ Quyển 1: Công tác xây dựng bảng giá đất và điều chỉnh bảng giá đất.

+ Quyển 2: Công tác định giá đất cụ thể theo 4 phương pháp: so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư.

+ Quyển 3: Công tác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số.

- Phần tổng hợp đơn giá bao gồm:

+ Theo từng bước công việc.

+ Tổng hợp đơn giá sản phẩm bao gồm chi phí trực tiếp và chi phí chung của từng bước công việc hoặc từng nhóm công việc.

+ Phần triết tính đơn giá các bước công việc được sử dụng trong trường hợp cần điều chỉnh cụ thể theo quy định của Thông tư 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Đối với xây dựng bảng giá đất

Đơn giá sản phẩm xây dựng bảng giá đất trên địa bàn Hà Nội áp dụng: 30 đơn vị hành chính cấp huyện; 584 đơn vị hành chính cấp xã; 584 điểm điều tra; số phiếu điều tra được xây dựng theo nhiều khoảng, từ 15.000 phiếu đến 90.000 phiếu. Số phiếu điều tra thực hiện năm kế hoạch được xác định theo từng khoảng phiếu điều tra.

Trường hợp số phiếu điều tra năm thực hiện > trung bình cộng hai khoảng phiếu điều tra quy định tại bộ đơn giá thì áp dụng đơn giá sản phẩm tương ứng cận trên của khoảng phiếu điều tra.

Trường hợp số phiếu điều tra năm thực hiện < trung bình cộng hai khoảng phiếu điều tra quy định tại bộ đơn giá thì áp dụng đơn giá sản phẩm tương ứng cận dưới của khoảng phiếu điều tra.

(Minh họa: giả sử phiếu điều tra của năm 16.000 phiếu < 16.500 phiếu (= trung bình cộng từ 15.000 đến 18.000 phiếu) thì áp dụng chi phí xây dựng bảng giá đất của trường hợp 15.000 phiếu).

3. Đối với điều chỉnh bảng giá đất.

Thông tư 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/04/2015 của bộ Tài nguyên và Môi trường quy định định mức kinh tế kỹ thuật để

điều chỉnh bảng giá đất đối với 02 đơn vị hành chính cấp huyện, 20 điểm điều tra, 1.000 phiếu điều tra, 02 loại đất (01 loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp, 01 loại đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp).

Đơn giá sản phẩm để xây dựng điều chỉnh bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội được xác định cụ thể theo từng trường hợp: số đơn vị hành chính cấp huyện thay đổi từ 02 đơn vị đến 30 đơn vị; số điểm điều tra, số phiếu điều tra thay đổi tỷ lệ thuận theo số đơn vị hành chính cấp huyện; số loại đất thay đổi từ 01 loại đến 08 loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp; số loại đất thay đổi từ 01 loại đất đến 10 loại đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp.

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

4. Đối với định giá đất theo 4 phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

- Trường hợp khu đất hoặc thửa đất có diện tích nằm trong khoảng giữa 02 mức diện tích quy định tại bộ đơn giá thì sử dụng phương pháp nội suy để tính giá trị công việc phục vụ công tác định giá đất. Phương pháp và cách tính như sau:

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

Trong đó:

- + G_i : Chi phí của công tác định giá đất của khu đất hoặc thửa đất cần định giá (đơn vị tính: đồng);
- + K_a : Chi phí công tác định giá đất cận trên của khu đất hoặc thửa đất cần định giá (đơn vị tính: đồng);
- + K_b : Chi phí công tác định giá đất cận dưới của khu đất hoặc thửa đất cần định giá (đơn vị tính: đồng);
- + S_i : Diện tích của khu đất hoặc thửa đất cần định giá, đơn vị: ha;
- + S_a : Diện tích của khu đất hoặc thửa đất cận trên, đơn vị: ha;
- + S_b : Diện tích của khu đất hoặc thửa đất cận dưới, đơn vị: ha;

4.1 Đơn giá quy định tại quyền 2: định giá đất theo 4 phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng

du triết, gồm đơn giá tổng hợp, đơn giá tính riêng chi phí bước 2,3 để xác định giá phục vụ công tác định giá 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:

+ 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.

- 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:

+ 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 định mức đối với 01 thửa đất.

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

+ Đối với khu đất có 02 thửa đất sử dụng phần đơn giá tính cho nhiều thửa đất trong quyền 2 để xác định giá phục vụ công tác định giá đất.

- 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 đơn giá triết tính bước 2, bước 3 từ đó xác định giá trị phục vụ công tác định giá đất theo 4 phương pháp.

- 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 đơn giá triết tính bước 2, bước 3 từ đó tính giá trị phục vụ công tác định giá đất theo 4 phương pháp.

4.2 Định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất, gồm đơn giá tổng hợp, đơn giá tính riêng chi phí



bước 2,3,4,5 để xác định giá phục vụ công tác định giá đất.

- Trường hợp khu vực định giá đất có nhiều loại đất thì tính mức riêng theo diện tích của từng loại đất để xác định giá phục vụ công tác định giá đất theo phương pháp hệ số.

- 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 bước 2 của bộ đơn giá như sau: 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. Chi phí bước 2 sau khi tính điều chỉnh được cộng với chi phí bước khác có liên quan để xác định giá phục vụ công tác định giá đất theo phương pháp hệ số.

- Giá đất cụ thể được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất được áp dụng đối với dự án có các thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi và thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau.