

THÔNG BÁO

**Kết quả thẩm định Phương án giá đất cụ thể tính tiền bồi thường
khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án: Khu dân cư phía Nam đường
Trần Văn Trà (Đất ở)**

Theo đề nghị của phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố tại Tờ trình số 99b/TTr-TNMT ngày 03/4/2025 về việc phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà; Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố (gọi tắt là *Hội đồng*) đã tổ chức phiên họp Hội đồng ngày 04/4/2025, do ông Trà Thanh Danh, Chủ tịch UBND thành phố, Chủ tịch Hội đồng chủ trì, với sự tham dự của các thành viên Hội đồng (*Ông Phạm Tuấn Hùng - Đội trưởng Đội Thuế liên huyện Quảng Ngãi – Sơn Tịnh – Tư Nghĩa – Mộ Đức - Thành viên: Vắng mặt*); Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng và chuyên viên phòng Tài chính – Kế hoạch thành phố thuộc thành viên của Tổ giúp việc Hội đồng để thẩm định Phương án giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà.

Sau khi nghe Tổ giúp việc Hội đồng trình bày Báo cáo kết quả thẩm định số 10/BC-TGV ngày 04/4/2025; ý kiến thống nhất của các thành viên Hội đồng; ông Trà Thanh Danh - Chủ tịch UBND thành phố - Chủ tịch UBND thành phố - Chủ tịch Hội đồng kết luận ý kiến của tập thể Hội đồng (*thống nhất 100%*) về kết quả thẩm định Phương án giá đất cụ thể đối với đất ở để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà, như sau:

1. Khái quát chung về dự án và thông tin khu đất cần định giá

Dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà được UBND thành phố Quảng Ngãi phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại Quyết định số 3365/QĐ-UBND ngày 21/7/2023 với các nội dung chính:

- Chủ đầu tư: Ban QLDA ĐTXD & PTQĐ thành phố.
- Nhóm dự án: Nhóm B.
- Địa điểm xây dựng: Phường Trương Quang Trọng và xã Tịnh An, TP Quảng Ngãi.
- Tổng mức đầu tư: 70.386.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bảy mươi tỷ, ba trăm tám mươi sáu triệu đồng*).

- Nguồn vốn đầu tư: Vốn ngân sách tỉnh và ngân sách thành phố.
- Thời gian thực hiện dự án: 2023 – 2026.

- Về diện tích, kích thước, hình thể, loại đất: Thể hiện theo các tờ bản đồ địa chính 17, 18 phường Trương Quang Trọng và tờ bản đồ số 4, 5, 8, 9, 26 xã Tịnh An, thuộc tờ bản đồ địa chính khu đất dự án do Công ty CP tư vấn xây dựng và Thương mại Tân Thịnh Đông thực hiện. Tổng số thửa đất cần xác định giá của dự án là 96 thửa; với tổng diện tích cần xác định giá đất cụ thể là: 18.756,4 m². Trong đó:

+ Phường Trương Quang Trọng: 37 thửa, với diện tích 6.865,1 m²; Trong đó: Đất ở đô thị: 2.211,1 m²; đất nông nghiệp: 4.654 m².

+ Xã Tịnh An: 59 thửa, với diện tích 11.891,3 m²; Trong đó: Đất ở nông thôn: 133,8 m²; đất nông nghiệp: 11.757,5 m².

- Vị trí, loại đất cần xác định giá đất cụ thể (*Đất ở*):

* Xã Tịnh An:

+ Đất ở tại nông thôn, Khu vực 1 - Vị trí 6.

+ Đất ở tại nông thôn, Khu vực 3 - Vị trí 1.

* Phường Trương Quang Trọng:

+ Đất ở tại đô thị, đường phố loại 3 - Vị trí 1.

+ Đất ở tại đô thị, đường phố loại 3 - Vị trí 2.

+ Đất ở tại đô thị, đường phố loại 3 - Vị trí 3.

2. Nguyên tắc và nội dung thẩm định:

Việc thẩm định Phương án giá đất cụ thể đối với đất ở để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà với các nội dung cụ thể như sau:

a) Nội dung thẩm định bao gồm việc tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất, kết quả thu thập thông tin.

b) Việc định giá đất đảm bảo nguyên tắc theo quy định tại Khoản 1 - Điều 158 - Luật Đất đai năm 2024 trong xây dựng phương án giá đất.

c) Việc xác định phương pháp và điều kiện áp dụng định giá đất theo quy định tại các Khoản 6, 9 - Điều 158 - Luật Đất đai năm 2024 và Khoản 2 - Điều 33 - Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất (gọi tắt là Nghị định 71).

d) Tính phù hợp của các thông tin đầu vào, số liệu về thửa đất, giá đất thị trường đưa vào tính toán trong xây dựng phương án giá đất; thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; các yếu tố so sánh điều chỉnh mức giá, giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất; chi phí tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất; doanh

thu phát triển và tổng chi phí phát triển của thửa đất cần định giá và kết quả định giá đất theo quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 7 và Điều 8 - Chương II - Nghị định 71.

3. Kết quả thẩm định:

Phương án giá đất cụ thể đối với đất ở để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà theo đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 99b/TTr-TNMT ngày 03/4/2025 và Báo cáo thẩm định số 10/BC-TGV ngày 04/4/2025 của Tổ giúp việc, cụ thể:

a) Tuân thủ nguyên tắc định giá đất theo quy định tại Khoản 1 - Điều 158 - Luật Đất đai năm 2024 trong xây dựng phương án giá đất.

b) Phương pháp xác định giá đất: Đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh.

c) Trình tự, thủ tục định giá đất: Thực hiện đảm bảo theo quy định tại Điều 33 - Nghị định 71.

- Thống nhất lựa chọn nguồn thông tin cung cấp từ Văn phòng Đăng ký đất đai theo thứ tự ưu tiên quy định tại Điểm a - Khoản 3 - Điều 4 - Nghị định 71 (*Cơ sở dữ liệu Quốc gia về đất đai, Cơ sở dữ liệu Quốc gia về giá, Văn phòng Đăng ký đất đai, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản, thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát*) vì lý do đến nay Cơ sở dữ liệu Quốc gia về đất đai, về giá chưa đảm bảo nên không thể truy xuất thông tin.

- Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phi nông nghiệp được quy định tại Khoản 1 - Điều 8 - Nghị định 71. Hiện nay, UBND tỉnh Quảng Ngãi đã ban hành Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 19/02/2025 Quy định một số chỉ tiêu cụ thể, yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi áp dụng phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất (*Có hiệu lực từ ngày 01/3/2025*). Do đó, đề nghị đơn vị tư vấn rà soát, cập nhật phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở.

d) Kết quả thu thập thông tin:

* Xã Tịnh An:

03 tài sản so sánh 1, 2, 3 được đơn vị tư vấn thu thập trên địa bàn xã Tịnh An (*thuộc Khu vực 3 – Vị trí 1*) để xác định giá đất ở tại nông thôn (*Khu vực 1 – Vị trí 6; Khu vực 3 – Vị trí 1*) thuộc xã Tịnh An thực hiện Dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà. Thời gian phát sinh giao dịch của 03 tài sản so sánh lần lượt là tháng 9/2024, tháng 4/2024 đảm bảo điều kiện trong khoảng thời gian là 24 tháng theo quy định tại Khoản 4 - Điều 158 – Luật Đất đai năm 2024 và gần kề với thời điểm thẩm định giá.

- Đối với đất ở thuộc Khu vực 1, vị trí 6:

03 tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng; thời hạn sử dụng đất, độ rộng đường, số mặt đường tiếp giáp; tương đồng về diện tích, hình thể, điều kiện về an ninh và môi trường, các yếu tố ảnh hưởng khác theo quy định tại Khoản 1 - Điều 8 - Nghị định 71. Đơn vị tư vấn thực hiện điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh do khác biệt về vị trí, hiện trạng các yếu tố hạ tầng, điều kiện sinh lợi so với thửa đất cần định giá. Tuy nhiên, đơn vị tư vấn cần phân tích cơ sở để đưa ra các tỷ lệ điều chỉnh. Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với các giá đất ước tính theo thửa đất so sánh 1, 2, 3 lần lượt là -7,9%, 4,2% và 4,7% (*không quá 15%*) đảm bảo theo quy định tại Khoản 8 - Điều 4 - Nghị định 71. Do đó, thông tin đầu vào 03 tài sản so sánh là phù hợp với tài sản cần định giá.

- Đối với đất ở thuộc Khu vực 3, vị trí 1:

03 tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng đất, vị trí, độ rộng đường, số mặt đường tiếp giáp, tương đồng về diện tích, hình thể, hiện trạng các yếu tố hạ tầng, điều kiện về an ninh và môi trường, các yếu tố khác theo quy định tại Khoản 1 - Điều 8 - Nghị định 71. Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với các giá đất ước tính theo thửa đất so sánh 1, 2, 3 lần lượt là -7,9%, 4,2% và 4,7% (*không quá 15%*) đảm bảo theo quy định tại Khoản 8 - Điều 4 - Nghị định 71. Do đó, thông tin đầu vào 03 tài sản so sánh là phù hợp với tài sản cần định giá.

* Phường Trương Quang Trọng:

- Đối với đất ở thuộc đường loại 3, vị trí 1:

03 tài sản so sánh 4, 5, 6 được đơn vị tư vấn thu thập trên địa bàn phường Trương Quang Trọng (*TSSS 4, 5 thuộc Đường loại 2 – Vị trí 3; TSSS 6 thuộc Đường loại 3 – Vị trí 1*) để xác định giá đất ở tại đô thị (*Đường loại 3 – Vị trí 1*) thuộc phường Trương Quang Trọng thực hiện Dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà. Thời gian phát sinh giao dịch của 03 tài sản so sánh lần lượt là tháng 02/2024, tháng 01/2024 và tháng 8/2024 đảm bảo điều kiện trong khoảng thời gian là 24 tháng theo quy định tại Khoản 4 - Điều 158 – Luật Đất đai năm 2024 và gần kề với thời điểm thẩm định giá.

03 tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng; thời hạn sử dụng đất; số mặt đường tiếp giáp; tương đồng về diện tích, hình thể, hiện trạng các yếu tố hạ tầng, điều kiện về an ninh và môi trường, các yếu tố khác theo quy định tại Khoản 1 - Điều 8 - Nghị định 71. Đơn vị tư vấn thực hiện điều chỉnh giá của thửa đất so sánh số 4, 5 do khác biệt vị trí, độ rộng đường so với thửa đất cần định giá. Tuy nhiên, đơn vị tư vấn cần phân tích cơ sở để đưa ra các tỷ lệ điều chỉnh. Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với các giá đất ước tính theo thửa đất so sánh 4, 5, 6 lần lượt là 2,0%, 2,1% và -3,9% (*không quá 15%*) đảm bảo theo quy định tại Khoản 8 - Điều 4 - Nghị định 71. Do đó, thông tin đầu vào 03 tài sản so sánh là phù hợp với tài sản cần định giá.

- Đối với đất ở thuộc đường loại 3, vị trí 2:

03 tài sản so sánh 7, 8, 9 được đơn vị tư vấn thu thập trên địa bàn phường Trương Quang Trọng (*thuộc Đường loại 3 – Vị trí 2*) để xác định giá đất ở tại đô thị (*Đường loại 3 – Vị trí 2*) thuộc phường Trương Quang Trọng thực hiện Dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà. Thời gian phát sinh giao dịch của 03 tài sản so sánh lần lượt là tháng 12/2023, tháng 8/2024 và tháng 10/2023 đảm bảo điều kiện trong khoảng thời gian là 24 tháng theo quy định tại Khoản 4 - Điều 158 – Luật Đất đai năm 2024 và gần kề với thời điểm thẩm định giá.

03 tài sản so sánh có cùng vị trí; mục đích sử dụng; thời hạn sử dụng đất, số mặt đường tiếp giáp; tương đồng về diện tích, hình thể, hiện trạng các yếu tố hạ tầng, điều kiện về an ninh và môi trường, các yếu tố khác theo quy định tại Khoản 1 - Điều 8 - Nghị định 71. Đơn vị tư vấn thực hiện điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh do khác biệt độ rộng đường so với thửa đất cần định giá. Tuy nhiên, đơn vị tư vấn cần phân tích cơ sở để đưa ra các tỷ lệ điều chỉnh. Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với các giá đất ước tính theo thửa đất so sánh 7, 8, 9 lần lượt là -10,6%, 10,1% và 2,7% (*không quá 15%*) đảm bảo theo quy định tại Khoản 8 - Điều 4 - Nghị định 71. Do đó, thông tin đầu vào 03 tài sản so sánh là phù hợp với tài sản cần định giá.

- Đối với đất ở thuộc đường loại 3, vị trí 3:

03 tài sản so sánh 10, 11, 12 được đơn vị tư vấn thu thập trên địa bàn phường Trương Quang Trọng (*thuộc Đường loại 3 – Vị trí 3*) để xác định giá đất ở tại đô thị (*Đường loại 3 – Vị trí 3*) thuộc phường Trương Quang Trọng thực hiện Dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà. Thời gian phát sinh giao dịch của 03 tài sản so sánh lần lượt là tháng 5/2024, tháng 10/2024 và tháng 8/2023 đảm bảo điều kiện trong khoảng thời gian là 24 tháng theo quy định tại Khoản 4 - Điều 158 – Luật Đất đai năm 2024 và gần kề với thời điểm thẩm định giá.

03 tài sản so sánh có cùng vị trí; mục đích sử dụng; thời hạn sử dụng đất, số mặt đường tiếp giáp; tương đồng về diện tích, hình thể, hiện trạng các yếu tố hạ tầng, điều kiện về an ninh và môi trường, các yếu tố khác theo quy định tại Khoản 1 - Điều 8 - Nghị định 71. Đơn vị tư vấn thực hiện điều chỉnh giá của thửa đất so sánh 10, 11 do khác biệt về độ rộng đường so với thửa đất cần định giá. Tuy nhiên, đơn vị tư vấn cần phân tích cơ sở để đưa ra các tỷ lệ điều chỉnh. Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với các giá đất ước tính theo thửa đất so sánh 10, 11, 12 lần lượt là 0,7%, -5,0% và 4,8% (*không quá 15%*) đảm bảo theo quy định tại Khoản 8 - Điều 4 - Nghị định 71. Do đó, thông tin đầu vào 03 tài sản so sánh là phù hợp với tài sản cần định giá.

e) Kết quả xác định giá:

TT	Loại đất và vị trí cần định giá	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)
I	Xã Tịnh An	
1	Đất ở nông thôn thuộc Khu vực 1 - Vị trí 6	2.990.000
2	Đất ở nông thôn thuộc Khu vực 3 - Vị trí 1	1.470.000
II	Phường Trương Quang Trọng	
1	Đất ở đô thị thuộc Đường loại 3 - Vị trí 1	2.964.000
2	Đất ở đô thị thuộc Đường loại 3 - Vị trí 2	2.178.200
3	Đất ở đô thị thuộc Đường loại 3 - Vị trí 3	1.373.700

f) Căn cứ kết quả thẩm định của Hội đồng, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện phương án giá đất; đồng thời, trình Chủ tịch UBND thành phố quyết định giá đất cụ thể khi đảm bảo các điều kiện liên quan.

Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, đơn vị tư vấn xác định giá đất (*Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng*) chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính đầy đủ, chính xác, đúng quy định về trình tự, thủ tục, nội dung xác định giá đất và nội dung của Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, đề xuất giá đất cụ thể theo quy định pháp luật hiện hành.

Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất nêu trên để Phòng Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan, đơn vị có liên quan triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Ông Trà Thanh Danh, CT UBND thành phố,
Chủ tịch HĐTĐGD cụ thể;
- Thành viên Hội đồng;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường;
- Ban QLDA ĐTXD & PTQĐ TP;
- Lưu VT, TCKH (HĐTĐGD).

**TM. HỘI ĐỒNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN
Trà Thanh Danh**