

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 Sơn Tịnh - Quảng Ngãi

Theo đề nghị của phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố tại Tờ trình số 99a/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 Sơn Tịnh - Quảng Ngãi; 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: 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 Sơn Tịnh - Quảng Ngãi.

Sau khi nghe Tổ giúp việc Hội đồng trình bày Báo cáo kết quả thẩm định số 11/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 để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi, như sau:

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

Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi được UBND tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu ngày 06/3/2009; thay đổi lần thứ nhất ngày 22/7/2013; Quyết định điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư số 257/QĐ-UBND ngày 16/4/2019; Quyết định chấp thuận điều chỉnh Chủ trương đầu tư số 533/QĐ-UBND ngày 28/6/2021; Quyết định điều chỉnh Chủ trương đầu tư đồng thời chấp nhận nhà đầu tư số 145/QĐ-UBND ngày 01/02/2024.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy.
- Đơn vị thực hiện công tác bồi thường: Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất thành phố.
- Về diện tích, kích thước, hình thể, loại đất: Thể hiện theo các tờ bản đồ địa chính số 02, 03, 13, 15, phường Trương Quang Trọng và tờ bản đồ địa chính số 02, 03, 04, 05, 07, xã Tịnh Ấn Đông, dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi thực hiện. Tổng số thửa đất cần xác định giá của dự án là 105 thửa; với tổng diện tích cần xác định giá đất

cụ thể là: 73.725,7m², gồm: đất ở: 39.842,1m² và đất nông nghiệp: 33.883,6m². Trong đó:

+ Phường Trương Quang Trọng: 35 thửa; diện tích 33.076,4m², gồm: đất ở: 17.395,1m² và đất nông nghiệp: 15.681,3m².

+ Xã Tịnh Ấn Đông: 70 thửa; diện tích 40.649,3m²; gồm: đất ở: 22.447,0m² và đất nông nghiệp: 18.202,3m²

- Vị trí, loại đất cần xác định giá đất cụ thể:

* Phường Trương Quang Trọng:

- Đối với đất ở:

+ Đất ở tại đô thị, đường loại 1, vị trí 5.

+ Đất ở tại đô thị, đường loại 2, vị trí 3.

+ Đất ở tại đô thị, đường loại 3, vị trí 1.

+ Đất ở tại đô thị, đường loại 3, vị trí 2.

+ Đất ở tại đô thị, đường loại 3, vị trí 3.

- Đối với đất nông nghiệp:

+ Đất trồng cây hằng năm (*Đất trồng cây hằng năm khác*), vị trí 1.

+ Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1.

* Xã Tịnh Ấn Đông:

- Đối với đất ở:

+ Đất ở tại nông thôn, khu vực 2, vị trí 3.

+ Đất ở tại nông thôn, khu vực 3, vị trí 2.

+ Đất ở tại nông thôn, khu vực 3, vị trí 3.

+ Đất ở tại nông thôn, khu vực 3, vị trí 4.

- Đối với đất nông nghiệp:

+ Đất trồng cây hằng năm (*Đất trồng cây hằng năm khác*), vị trí 1.

+ Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1.

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 Sơn Tịnh - Quảng Ngãi 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 Sơn Tịnh - Quảng Ngãi theo đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 99a/TTr-TNMT ngày 03/4/2025 và Báo cáo thẩm định số 11/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:

* Phường Trương Quang Trọng:

- Đối với đất ở:

+ Đất ở thuộc Đường loại 1 – Vị trí 5: 03 tài sản so sánh 1, 2, 3 được đơn vị tư vấn thu thập trên địa bàn phường Trương Quang Trọng (*thuộc Đường loại 1 – Vị trí 5*) để xác định giá đất ở tại đô thị (*Đường loại 1 – Vị trí 5*) thuộc phường Trương Quang Trọng thực hiện Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi. Thời gian phát sinh giao dịch của 03 tài sản so sánh lần lượt là tháng 02/2025, tháng 01/2024 và tháng 11/2023 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 mục đích sử dụng, vị trí, thời hạn sử dụng đất, số mặt đường tiếp giáp; tương đồng về diện tích, hình thể, 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 về độ rộng đường, hiện trạng các yếu tố hạ tầng 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 -5,0%, -5,0% và 11,8% (*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.

+ Đất ở thuộc Đường loại 2 – Vị trí 3: 03 tài sản so sánh 4, 5, 6 được đơn vị tư vấn thu thập trên địa bàn phường Trương Quang Trọng (*thuộc Đường loại 2 – Vị trí 3*) để xác định giá đất ở tại đô thị (*Đường loại 2 – Vị trí 3*) thuộc phường Trương Quang Trọng thực hiện Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi. Thời gian phát sinh giao dịch của 03 tài sản so sánh lần lượt là tháng 7/2023, tháng 02/2024 và tháng 01/2024 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 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 về vị trí (*TSSS 5, 6 có vị trí kém thuận lợi hơn so với TSDG*), 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 -13,7%, 8,6% và 8,6% (*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.

+ Đất ở thuộc Đường loại 3 – Vị trí 1: 03 tài sản so sánh 5, 6, 7 được đơn vị tư vấn thu thập trên địa bàn phường Trương Quang Trọng (*TSSS 5, 6 thuộc Đường loại 2 – Vị trí 3; TSSS 7 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 Sơn Tịnh - Quảng Ngãi. 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 5,6 do khác biệt về 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 5, 6, 7 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.

+ Đất ở thuộc Đường loại 3 – Vị trí 2: 03 tài sản so sánh 8, 9, 10 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 Sơn Tịnh - Quảng Ngãi. 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 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 8, 9, 10 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.

+ Đất ở thuộc Đường loại 3 – Vị trí 3: 03 tài sản so sánh 11, 12, 13 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 Sơn Tịnh - Quảng Ngãi. 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 11, 12 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 11, 12, 13 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.

- Đối với đất nông nghiệp:

+ Đất trồng cây hàng năm – Vị trí 1: 03 tài sản so sánh 14, 15, 16 được đơn vị tư vấn thu thập trên địa bàn xã Tịnh Ấn Đông để xác định giá đất trồng cây hàng năm (*Vị trí 1*) thuộc phường Trương Quang Trọng thực hiện Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh – Quảng Ngãi có cùng mục đích sử dụng, đặc điểm khu đất, điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm; không có yếu tố năng suất cây trồng; điều kiện về địa hình theo quy định tại Khoản 2 - Điều 8 - Nghị định 71. Thời gian phát sinh giao dịch lần lượt là tháng 3/2024, tháng 7/2023 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. Đơn vị tư vấn thực hiện điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh do khác biệt về vị trí so với thửa đất cần định giá. Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với các giá đất ước tính theo thửa đất so sánh 14, 15, 16 lần lượt là 1,7%, -10,8% và 11,6% (*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. Tuy nhiên, đơn vị tư vấn cần phân tích cơ sở để đưa ra tỷ lệ điều chỉnh.

+ Đất trồng cây lâu năm - Vị trí 1: 03 tài sản so sánh 17, 18, 19 được đơn vị tư vấn thu thập trên địa bàn xã Tịnh Ấn Đông để xác định giá đất trồng cây lâu năm (*Vị trí 1*) thuộc phường Trương Quang Trọng thực hiện Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh – Quảng Ngãi có cùng mục đích sử dụng, đặc điểm khu đất, điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm; không có yếu tố năng suất cây trồng; điều kiện về địa hình theo quy định tại Khoản 2 - Điều 8 - Nghị định 71. Thời gian phát sinh giao dịch lần lượt là tháng 6/2023, tháng 9/2023 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. Đơn vị tư vấn thực hiện điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh do khác biệt về vị trí so với thửa đất cần định giá. Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với các giá đất ước tính theo thửa đất so sánh 17, 18, 19 lần lượt là -4,1%, -1,2% và 5,9% (*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. Tuy nhiên, đơn vị tư vấn cần phân tích cơ sở để đưa ra tỷ lệ điều chỉnh.

* Xã Tịnh Ấn Đông:

- Đối với đất ở:

+ Đất ở thuộc Khu vực 2 – Vị trí 3: 03 tài sản so sánh 20, 21, 22 được đơn vị tư vấn thu thập trên địa bàn xã Tịnh Ấn Đông (*TSSS 20 thuộc Khu vực 2 – Vị trí 5; TSSS 21 thuộc Khu vực 3 – Vị trí 3; TSSS 22 thuộc Khu vực 3 – Vị trí 4*) để xác định giá đất ở tại nông thôn (*Khu vực 2 – Vị trí 3*) thuộc xã Tịnh Ấn Đông thực hiện Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi. Thời gian phát sinh giao dịch của 03 tài sản so sánh lần lượt là 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 các thửa đất so sánh do khác biệt về vị trí, độ rộng đường, 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 20, 21, 22 lần lượt là -12,4%, 4,0% và 11,4% (*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.

+ Đất ở thuộc Khu vực 3 – Vị trí 2, Khu vực 3 – Vị trí 3: 03 tài sản so sánh 23, 24, 25 được đơn vị tư vấn thu thập trên địa bàn xã Tịnh Ấn Đông (*thuộc Khu vực 3 – Vị trí 3*) để xác định giá đất ở tại nông thôn (*Khu vực 3 – Vị trí 2, Khu vực 3 – Vị trí 3*) thuộc xã Tịnh Ấn Đông thực hiện Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi. Thời gian phát sinh giao dịch của 03 tài sản so sánh lần lượt là tháng 11/2024 và tháng 12/2023 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.

- Đối với đất ở thuộc Khu vực 3 – Vị trí 2: 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 các thửa đất so sánh do khác biệt về 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 23, 24, 25 lần lượt là -1,2%, 2,6% và -1,3% (*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 3: 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 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 23, 24, 25 lần lượt là -1,2%, 2,6% và -1,3% (*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 4: 03 tài sản so sánh 25, 26, 27

được đơn vị tư vấn thu thập trên địa bàn xã Tịnh Ấn Đông (TSSS 25 thuộc Khu vực 3 – Vị trí 3; TSSS 26, 27 thuộc Khu vực 3 – Vị trí 4) để xác định giá đất ở tại nông thôn (Khu vực 3 – Vị trí 4) thuộc xã Tịnh Ấn Đông thực hiện Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi. Thời gian phát sinh giao dịch của 03 tài sản so sánh lần lượt là tháng 12/2023, tháng 11/2024 và tháng 7/2023 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 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 25 do khác biệt về vị trí; TSSS 25, 26, 27 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 25, 26, 27 lần lượt là -7,8%, -1,3% và 10,9% (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 nông nghiệp:

+ Đất trồng cây hàng năm (Vị trí 1): 03 tài sản so sánh 28, 15, 16 được đơn vị tư vấn thu thập trên địa bàn xã Tịnh Ấn Đông để xác định giá đất trồng cây hàng năm (Vị trí 1) thuộc xã Tịnh Ấn Đông thực hiện Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh – Quảng Ngãi có cùng mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng đất, đặc điểm khu đất, điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm; không có yếu tố năng suất cây trồng; điều kiện về địa hình theo quy định tại Khoản 2 - Điều 8 - Nghị định 71. Thời gian phát sinh giao dịch lần lượt là tháng 5/2024, tháng 7/2023 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. Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với các giá đất ước tính theo thửa đất so sánh 28, 15, 16 lần lượt là 0,7%, -10,3% và 12,2% (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.

+ Đất trồng cây lâu năm (Vị trí 1): 03 tài sản so sánh 17, 18, 19 được đơn vị tư vấn thu thập trên địa bàn xã Tịnh Ấn Đông để xác định giá đất trồng cây lâu năm (Vị trí 1) thuộc xã Tịnh Ấn Đông thực hiện Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh – Quảng Ngãi có cùng mục đích sử dụng, đặc điểm khu đất, điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm; không có yếu tố năng suất cây trồng; điều kiện về địa hình theo quy định tại Khoản 2 - Điều 8 - Nghị định 71. Thời gian phát sinh giao dịch lần lượt là tháng 6/2023, tháng 9/2023 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. Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với các giá đất ước tính theo thửa đất so sánh 17, 18, 19 lần lượt là -4,2%, -1,3% và 5,8% (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.

Đối với tất cả các tài sản so sánh, đề nghị đơn vị tư vấn phân tích và làm rõ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất cụ thể để đánh giá, hiệu chỉnh từ đó đưa ra kết quả phù hợp.

e) Kết quả xác định giá:

TT	Loại đất và vị trí cần định giá	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)
I	Phường Trương Quang Trọng	
*	<i>Đối với đất ở</i>	
1	Đất ở tại đô thị, đường loại 1, vị trí 5	10.314.700
2	Đất ở tại đô thị, đường loại 2, vị trí 3	3.288.300
3	Đất ở tại đô thị, đường loại 3, vị trí 1	2.964.000
4	Đất ở tại đô thị, đường loại 3, vị trí 2	2.178.200
5	Đất ở tại đô thị, đường loại 3, vị trí 3	1.373.700
*	<i>Đối với đất nông nghiệp</i>	
1	Đất trồng cây hằng năm (<i>Đất trồng cây hằng năm khác</i>), vị trí 1	68.000
2	Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1	68.000
II	Xã Tịnh Ấn Đông	
*	<i>Đối với đất ở</i>	
1	Đất ở tại nông thôn, khu vực 2, vị trí 3	1.658.600
2	Đất ở tại nông thôn, khu vực 3, vị trí 2	801.500
3	Đất ở tại nông thôn, khu vực 3, vị trí 3	628.600
4	Đất ở tại nông thôn, khu vực 3, vị trí 4	528.600
*	<i>Đối với đất nông nghiệp</i>	
1	Đất trồng cây hằng năm (<i>Đất trồng cây hằng năm khác</i>), vị trí 1	62.900
2	Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1	62.500

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**