

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 nông nghiệp)**

Theo đề nghị của phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố tại Tờ trình số 367/TTr-TNMT ngày 27/12/2024 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 31/12/2024, 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 (Bà Trịnh Thị Thu Hằng – Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh – Chi nhánh thành phố Quảng Ngãi: Vắng mặt; Ông Phạm Phới – Phó chủ tịch Ủy ban Mặt trận Tổ Quốc Việt Nam thành phố Quảng Ngãi: Vắng mặt); đại diện: Văn phòng HĐND & UBND thành phố; 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 12/BC-TGV ngày 30/12/2024; ý kiến của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng và ý kiến phát biểu của các thành viên Hội đồng; ông Trà Thanh Danh - 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 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. Nguyên tắc và nội dung thẩm định:

Việc 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 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.

2. Kết quả thẩm định:

Phương án giá đất cụ thể 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 367/TTr-TNMT ngày 27/12/2024 và Báo cáo thẩm định số 12/BC-TGV ngày 30/12/2024 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.

- Đối với Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất: Bổ sung Mô tả thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá của Chứng thư. Mô tả số lượng giao dịch để đưa ra cơ sở chọn mẫu TSSS. Đồng thời, đối với bảng thống kê số liệu giao dịch chuyển nhượng chỉ thể hiện số lượng giao dịch đối với các loại đất cần định giá.

- Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nông nghiệp được quy định tại Khoản 2 - Điều 8 - Nghị định 71. Hiện nay, UBND tỉnh chưa quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất do đó đơn vị tư vấn đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất (*trường*

hợp đã xem xét các yếu tố ảnh hưởng nhưng không áp dụng phân tích, điều chỉnh cũng ghi rõ lý do không áp dụng).

d) Kết quả thu thập thông tin:

* Đối với các thửa đất cần định giá trên địa bàn xã Tịnh An:

- 03 tài sản so sánh 1, 2, 3 được đơn vị tư vấn thu thập trên địa bàn xã Tịnh An để xác định giá đất trồng cây hàng năm (*Vị trí 1*) thuộc xã Tịnh An thực hiện Dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà có cùng mục đích sử dụng, vị trí, 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 01/2024, tháng 07/2024 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. 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 0,8%, -2,5% và 2,0% (*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.

- 03 tài sản so sánh 4, 5, 6 được đơn vị tư vấn thu thập trên địa bàn xã Tịnh An để xác định giá đất trồng cây lâu năm (*Vị trí 1*) thuộc xã Tịnh An thực hiện Dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà có cùng mục đích sử dụng, vị trí, 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 4, 5, 6 lần lượt là -3,5%, -0,5% và 6,6% (*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.

* Đối với các thửa đất cần định giá trên địa bàn phường Trương Quang Trọng:

03 tài sản so sánh 1, 2, 3 được đơn vị tư vấn thu thập trên địa bàn xã Tịnh An để xác định giá đất trồng cây hàng năm (*Vị trí 1*) thuộc phường Trương Quang Trọng thực hiện Dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà có cùng mục đích sử dụng, vị trí, 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. Đơn vị tư vấn nhận định tài sản định giá thuộc phường Trương Quang Trọng có lợi thế hơn so với tài sản so sánh ở xã Tịnh An; do đó, theo quy định tại Khoản 6 – Điều 4 – Nghị định 71 thì điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo tỷ lệ là 8,7%.

Thời gian phát sinh giao dịch lần lượt là tháng 01/2024, tháng 07/2024 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. 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 0,1%, -3,2% 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 tất cả các tài sản so sánh, đề nghị đơn vị tư vấn cần 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 và nêu rõ khoảng cách từ tài sản so sánh đến 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)	Ghi chú
1	Xã Tịnh An		
a	Đất trồng cây hàng năm (<i>gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác</i>) – Vị trí 1	63.000	
b	Đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1	63.000	
2	Phường Trương Quang Trọng		
-	Đất trồng cây hàng năm (<i>gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác</i>) – Vị trí 1	68.000	

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.

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**