

## THÔNG BÁO

**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: Đường Hoàng Sa – Dốc Sỏi, đoạn qua địa bàn các xã: Tịnh An, Tịnh Thiện, Tịnh Châu và Tịnh Ấn Đông, thành phố Quảng Ngãi**

Theo đề nghị của phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố tại Tờ trình số 36/TTr-TNMT ngày 27/02/2024 về việc thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất và phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Đường Hoàng Sa – Dốc Sỏi, đoạn qua địa bàn các xã: Tịnh An, Tịnh Thiện, Tịnh Châu và Tịnh Ấn Đông, thành phố Quảng Ngãi; Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố (Hội đồng) đã tổ chức phiên họp Hội đồng ngày 02/3/2023, 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; Tổ giúp việc Hội đồng, đại diện lãnh đạo: Văn phòng HĐND&UBND thành phố để thẩm định Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Đường Hoàng Sa – Dốc Sỏi, đoạn qua địa bàn các xã: Tịnh An, Tịnh Thiện, Tịnh Châu và Tịnh Ấn Đông, thành phố Quảng Ngãi.

Sau khi nghe Phòng Tài nguyên và Môi trường, Tổ giúp việc Hội đồng trình bày Báo cáo kết quả thẩm định; 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 để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Đường Hoàng Sa – Dốc Sỏi, đoạn qua địa bàn các xã: Tịnh An, Tịnh Thiện, Tịnh Châu và Tịnh Ấn Đông, thành phố Quảng Ngãi, như sau:

### 1. Nguyên tắc thẩm định:

Thẩm định đối với một số nội dung và nguyên tắc được quy định tại Khoản 1 Điều 14 Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Liên Bộ Tài chính - Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất và Khoản 5 Điều 17b Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai (sau đây gọi tắt là Nghị định 12).

### 2. Nội dung thẩm định:

Việc thẩm định Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà

nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Đường Hoàng Sa – Dốc Sỏi, đoạn qua địa bàn các xã: Tịnh An, Tịnh Thiện, Tịnh Châu và Tịnh Ấn Đông, thành phố Quảng Ngãi với các nội dung cụ thể như sau:

- a) Tính đầy đủ, hợp lệ của Hồ sơ định giá đất.
- b) Việc tuân thủ nguyên tắc định giá đất.
- c) Việc áp dụng các phương pháp định giá đất do đơn vị xác định giá đất đề xuất.
- d) Sự phù hợp về tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá đối với trường hợp áp dụng phương pháp so sánh; sự phù hợp về thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, mức biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê, thời gian xây dựng, chi phí quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành, lợi nhuận của nhà đầu tư, chi phí thực tế phổ biến của các dự án tương tự đối với trường hợp áp dụng phương pháp thặng dư.
- đ) Sự phù hợp, tính pháp lý, đầy đủ của các thông tin đã thu thập.

### **3. 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: Đường Hoàng Sa – Dốc Sỏi, đoạn qua địa bàn các xã: Tịnh An, Tịnh Thiện, Tịnh Châu và Tịnh Ấn Đông, thành phố Quảng Ngãi theo đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 36/TTr-TNMT ngày 27/02/2024 và Báo cáo thẩm định số 01/BC-TGV ngày 01/3/2024 của Tổ giúp việc, cụ thể:

- a) Tính đầy đủ, hợp lệ của Hồ sơ định giá đất:

Thành phần hồ sơ cơ bản đảm bảo như quy định tại Khoản 2, Điều 6 Quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi (*Kèm Quyết định số 20/QĐ-HĐTĐGD ngày 02/02/2024 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi*).

- b) Việc tuân thủ nguyên tắc định giá đất.

Thẩm định việc áp dụng nguyên tắc định giá đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 112 của Luật Đất đai trong xây dựng phương án giá đất:

- Theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá: Dự án Đường Hoàng Sa – Dốc Sỏi được tổ chức thực hiện trên cơ sở các văn bản:

+ Quyết định số 387/QĐ-UBND ngày 24/3/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Đường Hoàng Sa – Dốc Sỏi;

+ Quyết định số 1388/QĐ-UBND ngày 18/9/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình Đường Hoàng Sa – Dốc Sỏi;

+ Quyết định số 1894/QĐ-UBND ngày 19/12/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc điều chỉnh nguồn vốn đầu tư dự án đầu tư xây dựng công trình Đường Hoàng Sa – Dốc Sỏi;

+ Quyết định số 1571/QĐ-UBND ngày 31/12/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của thành phố Quảng Ngãi;

Phương án giá đất đã đảm bảo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá.

- Theo thời hạn sử dụng đất;
- Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất;
- Cùng một thời điểm, các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau thì có mức giá như nhau.

c) Việc áp dụng phương pháp xác định giá đất: Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

Hiện nay, Chính phủ đã ban hành Nghị định 12; theo đó, điều kiện để áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất đối với trường hợp tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng khi không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh, tức là ưu tiên sử dụng phương pháp so sánh trước khi sử dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất (*điểm đ, Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 3, Điều 1 Nghị định 12) và tại Khoản 2, Điều 5 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ (được bổ sung tại Khoản 9, Điều 1 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ)*).

Tuy nhiên, đối với Dự án Hoàng Sa – Dốc Sỏi đã được UBND tỉnh quyết định hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp (đất trồng cây hàng năm khác và đất trồng cây lâu năm thuộc vị trí 1) tại địa bàn xã Tịnh Ấn Đông Tịnh An, Tịnh Châu là 1,0 lần (QĐ số 1166/QĐ-UBND ngày 27/10/2023), xã Tịnh Thiện là 1,0 lần (QĐ số 1230/QĐ-UBND ngày 14/11/2023). Như vậy, việc xác định giá đất cụ thể bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất đã áp dụng công tác bồi thường, GPMB tại Dự án đối với một phần diện tích đất trong năm 2023 tạo ra thực trạng diện tích đất (thửa đất) đã bồi thường và chưa bồi thường nằm xen kẽ nhau. Nếu áp dụng theo quy định hiện hành để xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường đối với phần diện tích còn lại bằng phương pháp so sánh hoặc xác định hệ số điều chỉnh giá đất bằng cách lấy giá đất phổ biến trên thị trường (*tức là khảo sát, thu thập thông tin thị trường*) chia cho giá đất trong bảng giá đất sẽ tạo ra sự chênh lệch về giá đất bồi thường so với người được bồi thường theo phương án được phê duyệt năm 2023 (*hệ số lớn hơn 1,0 lần*); từ đó dẫn đến sự so bì, vướng mắc ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án và làm phá vỡ nguyên tắc: *các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau thì có mức giá như nhau (điểm d, khoản 1, điều 112 Luật đất đai năm 2013)*. Mặt khác, đến nay, Trung tâm Phát triển

quỹ đất tỉnh đã thực hiện việc công khai và niêm yết giá tại các xã theo hệ số đã được phê duyệt và nhận được sự đồng thuận, chấp hành của đa số người có đất bị thu hồi.

Nhằm đảm bảo tiến độ thực hiện Dự án Hoàng Sa – Dốc Sỏi thuộc dự án nhóm A và là dự án trọng điểm được Chủ tịch UBND tỉnh chỉ đạo quyết liệt tại Thông báo số 72/TB-UBND ngày 23/02/2024 của Chủ tịch tỉnh Đặng Văn Minh, Trưởng Ban chỉ đạo tại cuộc họp Ban chỉ đạo tại cuộc họp giải phóng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng công trình Đường Hoàng Sa – Dốc Sỏi; Thông báo số 506/TB-UBND ngày 27/02/2024 Kết luận của Chủ tịch UBND thành phố tại cuộc họp tập thể lãnh đạo UBND thành phố ngày 26/02/2024; Hội đồng thống nhất vẫn tiếp tục áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại điểm đ, khoản 4, Điều 5 Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (*được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3, Điều 1, Nghị định 12*) để xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất tại Dự án; tham chiếu theo hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi do UBND tỉnh quy định để đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất làm cơ sở xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với phần diện tích còn lại của dự án đang thực hiện dang dở, mà không phải lập thủ tục điều tra, khảo sát, thu thập thông tin giá đất thị trường để xây dựng, xác định hệ số điều chỉnh giá đất đối với từng dự án.

d) Sự phù hợp, tính pháp lý, đầy đủ của các thông tin đã thu thập:

Việc tham chiếu, vận dụng hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm trên địa bàn tỉnh do UBND tỉnh quy định để xác định hệ số điều chỉnh giá đất tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với Dự án thuộc địa bàn các xã Tịnh An, Tịnh Châu, Tịnh Thiện, Tịnh Ấn Đông là phù hợp với tình hình thực tế. Khi áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất bằng 1,0 lần (đất nông nghiệp) nhân với Bảng giá các loại đất (tương ứng theo vị trí, khu vực) trên địa bàn tỉnh thời kỳ 05 năm (2020-2024) tại Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về Ban hành Quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020-2024) thì giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất tại địa phương cao hơn so với năm 2019 và các năm trước đó nên mặc dù giá có thể chưa phù hợp với giá đất phổ biến thị trường đã chuyển nhượng, nhưng thực tế được sự đồng thuận chấp hành của đa số người có đất bị thu hồi.

Việc điều tra, khảo sát, thu thập thông tin giá đất: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chỉ thực hiện thu thập thông tin về các thửa đất, khu đất cần định giá theo vị trí đất trong bảng giá đất, bao gồm: vị trí, diện tích, loại đất và thông tin giá đất tương ứng trong bảng giá đất. Không thực hiện khảo sát, thu thập thông tin về giá đất chuyển nhượng thành công trên thị trường.

e) Kết quả xác định giá:

- Hệ số điều chỉnh giá đất (đất nông nghiệp): 1,0 lần.
- Đơn giá (đồng/m<sup>2</sup>) tại các xã Tịnh An, Tịnh Thiện, Tịnh Châu, Tịnh Ấn Đông theo quy định của UBND tỉnh: 42.000 đồng/m<sup>2</sup>.

f) Căn cứ kết quả thẩm định của Hội đồng, Phòng Tài nguyên và Môi trường tổng hợp trình UBND thành phố xem xét, quyết định Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Đường Hoàng Sa – Dốc Sỏi, đoạn qua địa bàn các xã: Tịnh An, Tịnh Thiện, Tịnh Châu và Tịnh Ấn Đông, thành phố Quảng Ngãi.

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:***

- CT UBND thành phố, Chủ tịch HĐTĐGD TP;
- Thành viên Hội đồng;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường;
- Trung tâm PTQĐ tỉnh Quảng Ngãi;
- UBND các xã: Tịnh An, Tịnh Thiện, Tịnh Châu, Tịnh Ấn Đông;
- Lưu: VT, TTHĐ.

**TM. HỘI ĐỒNG  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG**

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