

Số: 03 /TB-HĐTĐGD

Sa Huỳnh, ngày 25 tháng 5 năm 2026

THÔNG BÁO

**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 đô thị Bắc Sa Huỳnh**

Căn cứ Quyết định số 167/QĐ-UBND ngày 10/3/2026 của Chủ tịch UBND phường Sa Huỳnh về việc thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn phường Sa Huỳnh, tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 01/QĐ-HĐTĐGD ngày 12/3/2026 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất phường Sa Huỳnh ban hành quy chế hoạt động Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn phường Sa Huỳnh;

Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể phường Sa Huỳnh nhận được hồ sơ đề nghị thẩm định, phê duyệt phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu đô thị Bắc Sa Huỳnh của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường tại Công văn số 43/KTHTĐT ngày 18 tháng 5 năm 2026. Trên cơ sở biên bản thẩm định ngày 22 tháng 5 năm 2026, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể phường Sa Huỳnh thông báo kết quả thẩm định hồ sơ phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị Bắc Sa Huỳnh, địa điểm Phường Sa Huỳnh, tỉnh Quảng Ngãi như sau:

I. PHẠM VI VÀ GIỚI HẠN THẨM ĐỊNH

Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể phường thực hiện thẩm định hồ sơ xây dựng phương án giá đất theo các nội dung được quy định tại khoản 5 Điều 161 Luật đất đai năm 2024. Không kiểm tra, xác minh tính chính xác, trung thực của các thông tin như: Diện tích, vị trí, người được điều tra khảo sát, giá bán và một số thông tin khác ghi trên Phiếu thu thập thông tin thửa đất do đơn vị tư vấn điều tra, khảo sát; Đơn vị tư vấn xác định giá đất chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ các thông tin để áp dụng các phương pháp định giá đất; chịu trách nhiệm về việc tuân thủ nguyên tắc, trình tự, thủ tục định giá đất theo đúng quy định.

II. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Căn cứ Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

- Căn cứ Nghị định số 214/2025/NĐ-CP ngày 04 tháng 8 năm 2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

- Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai

- Nghị quyết số 40/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 của HĐND tỉnh Quảng Ngãi quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí từng loại đất, số lượng vị trí trong Bảng giá đất và quyết định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

- Căn cứ Quyết định số 1250/QĐ-UBND ngày 20/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Bắc Sa Huỳnh;

- Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 19/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành 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;

- Quyết định số 90/QĐ-UBND ngày 03/3/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc cho phép tiếp tục thực hiện thẩm quyền, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan, người có thẩm quyền và áp dụng trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

- Công văn số 1719/UBND-NNMT ngày 05/3/2026 về việc triển khai thực hiện một số nội dung liên quan đến chính sách về giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Nghị quyết 254/2025/QH15 và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP;

- Thông báo số 80/TB-UBND ngày 27/3/2026 của UBND phường Sa Huỳnh về việc thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu đô thị Bắc Sa Huỳnh.

- Căn cứ Quyết định số 73/QĐ-UBND ngày 04/02/2026 của Chủ tịch UBND phường Sa Huỳnh về việc phê duyệt dự toán kinh phí định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu đô thị Bắc Sa Huỳnh, địa điểm: phường Sa Huỳnh, tỉnh Quảng Ngãi;

- Căn cứ Quyết định số 107/QĐ-UBND ngày 11/02/2026 của Chủ tịch UBND phường Sa Huỳnh về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu tư vấn thực hiện định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu đô thị Bắc Sa Huỳnh, địa điểm: phường Sa Huỳnh, tỉnh Quảng Ngãi;

- Căn cứ Quyết định số 08/QĐ-KTHTĐT ngày 23/02/2026 của Trưởng

phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường về việc chỉ định thầu đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu đô thị Bắc Sa Huỳnh; địa điểm: Phường Sa Huỳnh, tỉnh Quảng Ngãi

- Biên bản làm việc ngày 20/3/2026 của Tổ giúp việc Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;

- Báo cáo số 01/BC-TGV ngày 28/4/2026 của Tổ giúp việc Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Khu đô thị Bắc Sa Huỳnh (đợt 1);

- Báo cáo số 01/BC-KTHTĐT ngày 28/4/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường giải trình, tiếp thu 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 đô thị Bắc Sa Huỳnh (đợt 1) của Tổ giúp việc hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;

(Kèm theo Văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất, Báo cáo Thuyết minh xây dựng Phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất của Công ty TNHH Thẩm định giá và Kiểm toán MKT và các hồ sơ có liên quan).

III. NỘI DUNG THẨM ĐỊNH:

1. Việc tuân thủ nguyên tắc: Tuân thủ nguyên tắc định giá được quy định tại khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai 2024 và Khoản 1 Điều 6 Nghị quyết 254/2025/NQ-QH15 trong phương án giá đất.

2. Phương pháp định giá đất: Theo lập luận về kết quả khảo sát, thu thập thông tin và đề xuất của đơn vị tư vấn xác định giá đất tại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, sử dụng theo phương pháp thu nhập và phương pháp so sánh là phù hợp theo quy định tại Khoản 5, Khoản 6 Điều 158 của Luật đất đai năm 2024.

3. Trình tự, thủ tục định giá đất: Tuân thủ trình tự theo quy định tại Điều 5 Nghị định 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung tại Khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ.

4. Kết quả thu thập thông tin:

Các thông tin đơn vị tư vấn đã thu thập phù hợp theo các biểu mẫu quy định tại Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ.

- Các thông tin đơn vị tư vấn thu thập được qua điều tra khảo sát thực tế đều được đơn vị tư vấn ký xác nhận; có các thông tin về lãi suất ngân hàng đều được các ngân hàng cung cấp đầy đủ, đảm bảo đủ thông tin để xác định giá đất theo công thức và cách tính của phương pháp thu nhập.

Kết luận: Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án : Khu đô thị Bắc Sa Huỳnh (đợt 1) do đơn vị tư vấn xây dựng cơ bản phù hợp với quy định.

IV. Ý KIẾN CỦA CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG

100% thành viên Hội đồng (có mặt) biểu quyết (hình thức giơ tay) thống nhất kết quả xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án : Khu đô thị Bắc Sa Huỳnh (đợt 1)

STT	Tên đơn vị hành chính/ Loại đất	Vị trí	Giá đất theo Kết quả đề xuất của đơn vị tư vấn áp dụng Khoản 8, Điều 158 của Luật Đất đai	Giá đất cụ thể Tổ giúp việc đề xuất	Giá đất theo Nghị quyết số 40/2025/NQ- HĐND ngày 30/12/2025 của HĐND tỉnh
			(Đồng/m ²)	(Đồng/m ²)	(Đồng/m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Đất trồng lúa (đất LUC)	Vị trí 1 (25 thửa)	75.000	75.000	75.000
		Vị trí 2 (49 thửa)	71.000	71.000	71.000
		Vị trí 3 (177 thửa)	68.000	68.000	68.000
2	Đất trồng cây hằng năm khác (đất HNK)	Vị trí 2 (5 thửa)	71.000	71.000	71.000
		Vị trí 3 (24 thửa)	68.000	68.000	68.000
3	Đất Nuôi trồng thủy sản (NTS)	Vị trí 2 (01 thửa)	70.000	70.000	70.000

V. KIẾN NGHỊ

1. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường

- Phối hợp Công ty TNHH Thẩm định giá và Kiểm toán MKT (đơn vị tư vấn xác định giá đất) hoàn chỉnh và bổ sung đầy đủ hồ sơ theo ý kiến của các thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể phường để trình phê duyệt theo quy định.

- Cung cấp phương án giá đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để hoàn thiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Chủ trì phối hợp với đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể; tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, chủ đầu tư dự án giải quyết các nội dung phát sinh liên quan đến phương án giá đất cụ thể theo quy định

2. Công ty TNHH Thẩm định giá và Kiểm toán MKT

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ của các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất; tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất theo quy định; về tính độc lập, khách quan, trung thực

trong hoạt động tư vấn xác định giá đất; đảm bảo việc tuân thủ đạo đức nghề nghiệp của các định giá viên thuộc tổ chức của mình; chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả tư vấn xác định giá đất.

- Trong quá trình tổ chức lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nếu có các phát sinh liên quan đến phương án giá đất, chịu trách nhiệm giải trình, giải quyết các khó khăn theo quy định; Hoàn chỉnh hồ sơ theo ý kiến của các thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể phường tại cuộc họp thẩm định giá đất và các phát sinh trong lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có) liên quan đến giá đất cụ thể, đảm bảo đúng quy định, tránh sai sót, nhầm lẫn.

3. Các thành viên Hội đồng: Chịu trách nhiệm trước pháp luật đối với các nhiệm vụ được phân công tại Quyết định số 01/QĐ-HĐ ngày 12 tháng 3 năm 2026 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể phường ban hành quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể phường Sa Huỳnh.

Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể phường Sa Huỳnh thông báo kết quả thẩm định hồ sơ phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án dự án: Khu dân cư Bắc Sa Huỳnh. (đợt 1) đề Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường biết, triển khai thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, PCT UBND phường (b/c);
- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường;
- HĐTDGD cụ thể;
- Công ty TNHH Tư vấn thẩm định giá và kiểm toán MKT;
- Lưu: HĐ.



Lê Duy Bảo
PHÓ CHỦ TỊCH UBND PHƯỜNG