ECOVIS® AFA VIETNAM
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN – THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ TƯ VẤN ECOVIS AFA VIỆT NAM
ECOVIS AFA VIETNAM AUDITING – APPRAISAL AND CONSULTING CO., LTD
142 Xo Viet Nghe Tinh St., Hoa Cuong Ward, Danang City, Vietnam
Tel: +84 236 363 3333 I Fax: +84 236 363 3338 I Email: info@ecovis.com.vn

BÁO CÁO THUYẾT MINH

Kết quả Điều tra, khảo sát, sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

Đà Nẵng, Tháng 11 năm 2026

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN - THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ TƯ VẤN ECOVIS AFA VIỆT NAM	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 187/2026/214/BC-E.AFA	*Đà Nẵng, ngày 05 tháng 11 năm 2026*

BÁO CÁO THUYẾT MINH

Kết quả Điều tra, khảo sát, sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15, ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2024, Luật Kinh doanh Bất động sản 2024 và Luật Các tổ chức tín dụng 2024 được thông qua ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 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 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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 định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ 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 40/2025/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 về việc Quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí từng loại đất, số lượng vị trí trong bảng giá đất; quyết định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Nghị quyết số 77/2026/NQ-HĐND ngày 17/7/2026 về việc Sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại các Phụ lục kèm theo Nghị quyết số 40/2025/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí từng loại đất, số lượng vị trí trong bảng giá đất; quyết định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 1574/QĐ-SNNMT ngày 26 tháng 10 năm 2026 của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Nhiệm vụ Sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Căn cứ Quyết định số 1575/QĐ-SNNMT ngày 26 tháng 10 năm 2026 của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Căn cứ Hợp đồng số 01/2026/HĐTVSĐBGĐ ngày 27/10/2026 giữa Sở Nông Nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi và Công ty TNHH Kiểm Toán - Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA Việt Nam Gói thầu: Sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Trên cơ sở quá trình điều tra khảo sát, thu thập thông tin, kiểm tra thực địa tại 11 xã, phường có nội dung đề xuất sửa đổi bổ sung Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi đối với 48 tuyến đường, đoạn đường, khu tái định cư bổ sung và 03 tuyến đường sửa đổi tên gọi từ tháng 10 năm 2024 đến tháng 10 năm 2026 (24 tháng trở về trước tính từ thời điểm giao nhiệm vụ), Công ty TNHH Kiểm toán - Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIETNAM báo cáo kết quả điều tra, khảo sát thu thập thông tin để sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, cụ thể như sau:

A. ĐÁNH GIÁ VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI, TÌNH HÌNH QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN CẤP TỈNH

I. KHÁI QUÁT VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ XÃ HỘI

1. Khái quát về điều kiện tự nhiên

Sau khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh theo chủ trương của Trung ương, tỉnh Quảng Ngãi mới được hình thành trên cơ sở hợp nhất tỉnh Quảng Ngãi và tỉnh Kon Tum, tạo nên một không gian lãnh thổ liên hoàn từ khu vực duyên hải Nam Trung Bộ đến vùng núi cao Tây Nguyên. Tỉnh có diện tích tự nhiên khoảng 14.832,55 km², trở thành một trong những địa phương có diện tích lớn của cả nước. Phía Đông giáp Biển Đông với đường bờ biển dài khoảng 130 km, phía Tây giáp nước Cộng hòa Dân chủ Nhân dân Lào và Vương quốc Campuchia qua khu vực cửa khẩu quốc tế Bờ Y, phía Bắc giáp thành phố Đà Nẵng và tỉnh Quảng Trị, phía Nam giáp tỉnh Gia Lai. Vị trí địa lý này tạo điều kiện thuận lợi để hình thành hành lang kinh tế Đông – Tây, kết nối cảng biển nước sâu Dung Quất với khu vực Tây Nguyên và các nước thuộc Tiểu vùng sông Mê Kông mở rộng.

Địa hình của tỉnh có sự phân hóa rất rõ rệt, bao gồm ba vùng sinh thái đặc trưng là vùng ven biển và hải đảo, vùng đồng bằng trung du và vùng núi cao phía Tây. Khu vực phía Đông có địa hình tương đối bằng phẳng, tập trung các đô thị, khu công nghiệp, khu kinh tế và hệ thống cảng biển lớn; trong khi khu vực phía Tây là địa hình núi cao thuộc dãy Trường Sơn với nhiều đỉnh núi cao, nổi bật là Ngọc Linh cao khoảng 2.600 m, cùng hệ thống rừng tự nhiên rộng lớn, nhiều sông suối đầu nguồn và hệ sinh thái đa dạng. Sự kết hợp giữa địa hình ven biển và địa hình cao nguyên tạo nên sự khác biệt rõ nét về cảnh quan tự nhiên cũng như tiềm năng phát triển kinh tế theo từng tiểu vùng.

Khí hậu của tỉnh Quảng Ngãi sau sáp nhập mang tính chuyển tiếp giữa khí hậu nhiệt đới gió mùa ven biển và khí hậu cao nguyên. Vùng ven biển và đồng bằng có nền nhiệt cao, lượng mưa tập trung theo mùa, thuận lợi cho phát triển công nghiệp, dịch vụ, nuôi trồng và khai thác thủy sản. Ngược lại, khu vực phía Tây có khí hậu mát mẻ quanh năm, nhiệt độ trung bình khoảng 18–20°C, độ ẩm cao, lượng mưa lớn và hệ sinh thái rừng nguyên sinh phong phú. Điều kiện khí hậu này đặc biệt thích hợp cho phát triển các loại cây dược liệu, cây công nghiệp dài ngày, nông nghiệp công nghệ cao và du lịch sinh thái nghỉ dưỡng.

Tài nguyên thiên nhiên của tỉnh rất đa dạng và có tính bổ trợ giữa hai vùng địa lý. Sau sáp nhập, diện tích đất lâm nghiệp của tỉnh đạt trên 1,06 triệu ha, diện tích có rừng khoảng 893 nghìn ha, tạo nguồn tài nguyên quan trọng cho phát triển kinh tế lâm nghiệp, dịch vụ môi trường rừng, tín chỉ carbon và bảo tồn đa dạng sinh học. Khu vực phía Tây được đánh giá có khoảng 853 loài cây dược liệu, trong đó nhiều loài có giá trị kinh tế cao như Sâm Ngọc Linh, Đảng sâm, Đương quy, Ngũ vị tử; đặc biệt Sâm Ngọc Linh được xem là sản phẩm đặc hữu có giá trị quốc gia nhờ điều kiện sinh thái rất thuận lợi. Trong khi đó, khu vực ven biển sở hữu ngư trường rộng khoảng 11.000 km², hệ thống cảng cá, bãi biển và đảo Lý Sơn, tạo lợi thế lớn về kinh tế biển, khai thác và nuôi trồng thủy sản, logistics, năng lượng và du lịch biển.

Hệ thống sông ngòi của tỉnh khá dày đặc, gồm các lưu vực sông lớn như Trà Khúc, Trà Bồng, Vệ, Trà Câu ở khu vực duyên hải cùng hệ thống sông Đăk Bla, Pô Kô và Sê San ở khu vực phía Tây. Các lưu vực này cung cấp nguồn nước quan trọng cho sản xuất nông nghiệp, thủy điện, cấp nước sinh hoạt và bảo vệ môi trường sinh thái. Đồng thời, sự đa dạng về địa hình, khí hậu và tài nguyên thiên nhiên đã tạo nên nhiều vùng sinh thái khác nhau, là nền tảng để phát triển kinh tế đa ngành, từ công nghiệp, kinh tế biển, nông nghiệp công nghệ cao, kinh tế rừng đến du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng.

Nhìn chung, việc hợp nhất Quảng Ngãi và Kon Tum đã tạo nên một tỉnh có đầy đủ các yếu tố tự nhiên đặc trưng của cả vùng duyên hải và Tây Nguyên, hình thành không gian phát triển liên kết từ biển đến rừng, từ đồng bằng đến cao nguyên. Đây là lợi thế nổi bật để phát triển kinh tế tổng hợp, nâng cao khả năng liên kết vùng, đồng thời tạo cơ sở thuận lợi cho việc phân tích, đánh giá sự khác biệt về điều kiện tự nhiên, khả năng sinh lợi và giá trị sử dụng đất giữa các khu vực khi xây dựng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh.

2. Khái quát về kinh tế - xã hội

2.1 Lĩnh vực kinh tế

Tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh (GRDP) theo giá so sánh 2020 quý III ước tính đạt 42.898 tỷ đồng, tăng 9,34% so với cùng kỳ năm trước, vượt kế hoạch (KH tăng 9,29%); 9 tháng ước tính đạt 117.629 tỷ đồng, tăng 9,16% so với cùng kỳ năm trước, vượt kế hoạch (KH tăng 8,82%) (xếp thứ 3/6 tỉnh trong vùng Duyên hải Nam Trung Bộ và Tây Nguyên và xếp thứ 17/34 tỉnh, thành phố trên cả nước). Đây là mức tăng trưởng khá trong bối cảnh tình hình kinh tế thế giới diễn biến phức tạp, căng thẳng địa chính trị kéo dài tại một số khu vực đã tác động đến thị trường năng lượng, vận tải biển, logistics và thương mại quốc tế, qua đó tạo sức ép lên hoạt động sản xuất, kinh doanh trong nước. Theo giá hiện hành, GRDP 9 tháng năm 2026 ước đạt 156.521 tỷ đồng, bao gồm: (i) khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản đạt 24.961 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 15,95%; (ii) khu vực công nghiệp - xây dựng đạt 66.608 tỷ đồng, chiếm 42,56%, (trong đó: công nghiệp đạt 58.054 tỷ đồng, chiếm 37,09%; xây dựng đạt 8.554 tỷ đồng, chiếm 5,47%); (iii) khu vực dịch vụ đạt 45.025 tỷ đồng, chiếm 28,77%; (iv) thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm đạt 19.928 tỷ đồng, chiếm 12,73%.

a. Về sản xuất công nghiệp

Chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) tháng 9 năm 2026 ước giảm 5,49% so với tháng trước và tăng 11,32% so với tháng cùng kỳ năm trước; quý III ước tăng 14,64% so với cùng

kỳ năm trước. Tính chung, 9 tháng năm 2026 tăng 14,30% so với cùng kỳ năm 2025, trong đó: công nghiệp chế biến, chế tạo tăng 15,42%; cung cấp nước, hoạt động quản lý và xử lý rác thải, nước thải tăng 12,35%; khai khoáng tăng 9,44%; sản xuất và phân phối điện, khí đốt, nước nóng, hơi nước và điều hòa không khí tăng 6,34%.

Hầu hết các sản phẩm công nghiệp chủ yếu trong 9 tháng đầu năm đều có sản lượng tăng so với cùng kỳ năm trước, phản ánh hoạt động sản xuất công nghiệp tiếp tục duy trì nhịp độ tăng trưởng tích cực. Trong đó, sắt, thép tăng 50%; gạch xây tăng 14,85%; dăm gỗ nguyên liệu giấy tăng 9,95%; sợi tăng 9,51%; sản phẩm lọc hóa dầu tăng 7,44%; thủy sản chế biến tăng 6,68%; bia tăng 5,68%; ... Ở chiều ngược lại, các sản phẩm giảm gồm: tinh bột mỳ giảm 20,17%; điện sản xuất giảm 17,86%; đá khai thác giảm 12,81%; điện thương phẩm giảm 3,05%; ...

b. Về thương mại, dịch vụ và giá cả thị trường

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 9 tăng 0,94% so với tháng trước và tăng 5,91% so với cùng tháng năm trước16. Bình quân quý III/2026, CPI tăng 5,12% so với cùng kỳ năm 2025. Bình quân 9 tháng năm 2026, CPI tăng 4,32% so với cùng kỳ năm trước:

- Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tháng 9 ước đạt 12.865,96 tỷ đồng, tăng 0,41% so với tháng trước và tăng 14,76% so với tháng cùng kỳ năm trước. Quý III/2026 ước đạt 38.347,96 tỷ đồng, tăng 14,73% so với quý cùng kỳ năm trước. Lũy kế 9 tháng ước đạt 112.191,64 tỷ đồng, tăng 15,22% so với cùng kỳ năm trước; đạt 77,4% kế hoạch năm 2026.

Kim ngạch xuất khẩu tháng 9 ước đạt 348 triệu USD, tăng 2,1% so với tháng trước và tăng 38,5% so với tháng cùng kỳ. Lũy kế 9 tháng ước đạt 3.051 triệu USD, tăng 40% so với cùng kỳ năm trước, đạt 96% kế hoạch năm.

- Kim ngạch nhập khẩu tháng 9 ước đạt 539 triệu USD, tăng 21,8% so với tháng trước và tăng 8,8% so với tháng cùng kỳ. Tính chung 9 tháng ước đạt 4.145 triệu USD, tăng 6,5% so với cùng kỳ năm trước và đạt 66,4% kế hoạch năm.

- Hoạt động vận tải (không kể vận tải đường sắt): Trong tháng 9 năm 2026, doanh thu vận tải, kho bãi và dịch vụ hỗ trợ vận tải ước đạt 1.335,09 tỷ đồng, giảm 3,22% so với tháng trước, tăng 40,84% so với tháng cùng kỳ năm trước. Quý III/2026 ước đạt 4.080,55 tỷ đồng, tăng 46,24% so với quý cùng kỳ năm trước. Lũy kế 9 tháng năm 2026 ước đạt 11.180,01 tỷ đồng, tăng 43,69% so với cùng kỳ năm trước.

- Hoạt động ngân hàng: Ước đến cuối tháng 09/2026, tổng huy động vốn của các TCTD đạt 150.350 tỷ đồng, tăng 8,91% so với cuối năm 2025. Dư nợ các thành phần kinh tế đạt 137.750 tỷ đồng, tăng 4% so với cuối năm 2025; Dư nợ ngắn hạn đạt 89.763 tỷ đồng, chiếm 65,16% tổng dư nợ, tăng 2,41% so với cuối năm 2025; dư nợ trung dài hạn đạt 47.987 tỷ đồng, chiếm 34,84% tổng dư nợ, tăng 7,11% so với cuối năm 2025. Nợ xấu ước đến cuối tháng 09/2026 là 3.200 tỷ đồng, chiếm 2,32% tổng dư nợ.

c. Về sản xuất nông, lâm nghiệp và thủy sản

- *Về trồng trọt*: Về trồng trọt: Tổng diện tích cây lúa ước đạt 95.602 ha, đạt 99,85% kế hoạch năm; trong đó, diện tích vụ Đông Xuân ước đạt 45.849,6 ha. Tiếp tục duy trì ổn định diện tích cây lâu năm chủ lực; hình thành một số vùng chuyên canh tập trung quy mô

lớn ở các xã phía Tây; đồng thời, duy trì hiệu quả 02 vùng nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao: vùng rau, hoa, củ, quả xứ lạnh tại Măng Đen (242 ha) và vùng cà phê tại Đắk Hà (1.939 ha).

- *Về chăn nuôi:* Tháng 9/2026, tổng đàn lợn đạt 615.432 con, tăng 15,96% so với tháng cùng kỳ năm trước; trong khi đó đàn trâu đạt 79.532 con, giảm 8,85% và đàn bò đạt 351.764 con, giảm 1,63%.

- *Về lâm nghiệp:* Tháng 9/2026, diện tích rừng trồng mới tập trung đạt 3.795,5 ha, tăng 8,37% so với tháng cùng kỳ; sản lượng gỗ khai thác đạt 294.857 m^3, tăng 3,93%. Lũy kế 9 tháng diện tích rừng trồng mới tập trung đạt 24.516,3 ha, tăng 5,81% so với cùng kỳ năm trước; sản lượng gỗ khai thác đạt 2.080.118 m^3, tăng 7,88%.

- *Về thủy sản:* Tháng 9/2026, sản lượng nuôi trồng đạt 2.677,5 tấn, tăng 14,44% so với tháng cùng kỳ; sản lượng khai thác đạt 28.799,2 tấn, tăng 2,97%. Lũy kế 9 tháng sản lượng nuôi trồng đạt 11.010,7 tấn, tăng 3,36% so với cùng kỳ; sản lượng khai thác đạt 239.879,7 tấn, tăng 0,15%.

d. Thu chi ngân sách

- Tổng thu ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh tháng 9 đạt 2.979 tỷ đồng; lũy kế 9 tháng đầu năm 2026 đạt 26.975 tỷ đồng, đạt 79,7% dự toán năm, tăng 10% so với cùng kỳ năm trước; trong đó: thu nội địa đạt 15.222 tỷ đồng, đạt 66% dự toán năm, tăng 3,4% so với cùng kỳ; thu hoạt động xuất nhập khẩu đạt 11.736 tỷ đồng, đạt 108,7% dự toán năm, tăng 20% so với cùng kỳ.

- Tổng chi ngân sách địa phương tháng 9 đạt 2.422 tỷ đồng; lũy kế 9 tháng đầu năm 2026 đạt 20.645 tỷ đồng, đạt 69,8% dự toán năm, giảm 3,7% so với cùng kỳ.

e. Đầu tư phát triển

Tổng vốn đầu tư toàn xã hội quý III năm 2026 ước đạt 16.078 tỷ đồng, giảm 14% so với cùng kỳ; lũy kế 9 tháng năm 2026 ước đạt 39.397 tỷ đồng, giảm 32,3% so với cùng kỳ, đạt 39,4 – 40,2% kế hoạch năm 2026. Tổng kế hoạch vốn đầu tư năm 2026 của tỉnh được Thủ tướng Chính phủ giao là 8.017 tỷ đồng, bao gồm: Vốn ngân sách địa phương 5.862 tỷ đồng, vốn ngân sách Trung ương 2.155 tỷ đồng (Thủ tướng Chính phủ mới giao cho tỉnh 297 tỷ đồng nguồn vốn ngân sách trung ương thực hiện đầu tư xây dựng các trường biên giới). Sau khi thực hiện tiết kiệm 5% kế hoạch vốn đầu tư công nguồn ngân sách địa phương theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, tổng kế hoạch vốn đầu tư công năm 2026 là 7.724 tỷ đồng; trong đó, vốn ngân sách địa phương là 5.569 tỷ đồng, ngân sách trung ương là 2.155 tỷ đồng. Đầu tư công tiếp tục được coi là một trong những động lực tăng trưởng quan trọng của nền kinh tế trong năm 2026 và giai đoạn 2026-2030, trong đó việc tăng cường huy động nguồn lực và thúc đẩy giải ngân vốn đầu tư công là giải pháp then chốt thúc đẩy tăng trưởng GRDP và hoàn thành các mục tiêu phát triển năm 2026. Ngay từ đầu năm, Chủ tịch UBND tỉnh đã ban hành Chỉ thị số 05/CT-UBND ngày 15/01/2026 về việc đẩy nhanh tiến độ thực hiện và giải ngân kế hoạch vốn đầu tư công năm 2026; trong đó, cần tập trung khắc phục ngay những tồn tại, hạn chế, yếu kém trong quản lý, tổ chức thực hiện dự án, bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư; quyết tâm hoàn thành, đưa vào sử dụng các dự án kéo dài tiến độ qua nhiều năm; tập trung giải quyết dứt điểm các dự án tồn đọng, dừng thi công,

khẩn trương triển khai, hoàn thành, đưa vào sử dụng chống lãng phí, thất thoát. Tập trung giải ngân nhanh, giải ngân sớm, giải ngân hiệu quả các nguồn vốn ngay từ đầu năm.

Đến ngày 30/9/2026 giải ngân toàn tỉnh khoảng 3.960 tỷ đồng, bằng 49,4% kế hoạch vốn Thủ tướng Chính phủ giao, bằng 51,3% kế hoạch vốn sau khi thực hiện tiết kiệm 5% ngân sách địa phương.

f. Thu hút đầu tư và quản lý doanh nghiệp

- Tình hình đầu tư trong nước: Trong tháng, chưa có dự án cấp mới; cấp điều chỉnh chủ trương đầu tư 02 dự án; chấm dứt hoạt động đối với 01 dự án. Lũy kế 9 tháng năm 2026, có 18 dự án đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư với tổng vốn đăng ký khoảng 5.014 tỷ đồng; điều chỉnh chủ trương đầu tư đối với 26 dự án, chấm dứt hoạt động đối với 13 dự án đầu tư. Ngoài ra, đã chấp thuận chủ trương đầu tư để đấu thầu 03 dự án với tổng vốn 1.332,7 tỷ đồng; đã lựa chọn nhà đầu tư 08 dự án bất động sản thông qua đấu thầu với tổng vốn 43.996 tỷ đồng.

- Tình hình đầu tư nước ngoài (FDI): Trong tháng, chưa có dự án cấp mới, cấp điều chỉnh chủ trương đầu tư, chấm dứt hoạt động dự án. Lũy kế 9 tháng năm 2026, có 01 dự án đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư với tổng vốn đăng ký khoảng 350 nghìn USD; chấm dứt hoạt động đối với 05 dự án đầu tư với tổng vốn đầu tư khoảng 7,065 triệu USD. Lũy kế đến nay, toàn tỉnh có: 1.094 dự án đầu tư trong nước còn hiệu lực với tổng vốn đầu tư 487.654 tỷ đồng; 79 dự án đầu tư nước ngoài còn hiệu lực với tổng vốn khoảng 3,079 tỷ USD.

- Quản lý doanh nghiệp: Số lượng doanh nghiệp thành lập mới trong tháng là 90 doanh nghiệp, giảm 21,05% so với tháng cùng kỳ; tổng vốn đăng ký là 1.247 tỷ đồng, tăng 108,86%; số doanh nghiệp giải thể là 53 doanh nghiệp, tăng 51,43%; số doanh nghiệp đăng ký tạm ngừng là 21 doanh nghiệp, giảm 27,59%; số doanh nghiệp hoạt động trở lại là 24 doanh nghiệp, tăng 41,18%; tỷ lệ tiếp nhận hồ sơ trực tuyến là 99,84%. Lũy kế 9 tháng năm 2026, số doanh nghiệp thành lập mới là 1.272 doanh nghiệp, tăng 18,77% so với cùng kỳ; tổng vốn đăng ký là 9.045 tỷ đồng, tăng 73,96%; số doanh nghiệp giải thể là 549 doanh nghiệp, tăng 161,43%; số doanh nghiệp đăng ký tạm ngừng là 880 doanh nghiệp, tăng 1,97%; số doanh nghiệp hoạt động trở lại là 312 doanh nghiệp, tăng 12,23%; tỷ lệ tiếp nhận hồ sơ trực tuyến là 84,6%.

g. Về công tác tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài

Trong thời gian qua, Bộ Chính trị, Quốc hội, Chính phủ và các cơ quan Trung ương đã có nhiều chỉ đạo, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án tồn đọng, kéo dài. Tỉnh ủy, HĐND tỉnh Quảng Ngãi quan tâm, chỉ đạo sát sao; UBND tỉnh Quảng Ngãi đã chỉ đạo các Sở, ban, ngành, địa phương, đơn vị liên quan tích cực, tập trung rà soát, kịp thời tham mưu UBND tỉnh tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án; UBND tỉnh đã báo cáo Bộ Tài chính về kết quả, tình hình tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc đối với các dự án tồn đọng, kéo dài trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, cụ thể như sau:

Tính đến thời điểm báo cáo, trên địa bàn tỉnh ghi nhận 111 dự án có khó khăn, vướng mắc, tồn đọng kéo dài (Trên Hệ thống 751 hiện đang được ghi nhận là 131 dự án, trong đó 20 dự án bị trùng lặp đã được chuyển sang Nhóm 1); trong đó đã hoàn thành tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với 101 dự án. Kết quả này bao gồm 51/61 dự án áp dụng cơ chế, chính

sách đặc thù theo Nghị quyết số 29/2026/QH16 ngày 24/4/2026 của Quốc hội; 50/50 dự án thuộc thẩm quyền tự xử lý của tỉnh (Ngoài các dự án áp dụng Nghị quyết số 29/2026/QH16).

Đối với 10 dự án còn lại đang tiếp tục tháo gỡ (thuộc nhóm đề xuất áp dụng Nghị quyết số 29/2026/QH16 của Quốc hội), UBND tỉnh đã ban hành Kế hoạch số 243/KH-UBND ngày 30/6/2026 để triển khai và phân công nhiệm vụ cụ thể; trong đó, các dự án đã được giao đất toàn phần đã hoàn thành xử lý, các dự án giao đất một phần hoặc chưa giao đất đang tập trung hoàn thành lần lượt trước ngày 30/9/2026 và ngày 30/11/2026. Trong thời gian tới, UBND tỉnh tiếp tục chỉ đạo các cơ quan, đơn vị, địa phương giải quyết dứt điểm các vướng mắc thuộc thẩm quyền của tỉnh, rà soát áp dụng đúng quy định tại Nghị quyết số 29/2026/QH16 và Nghị định số 147/2026/NĐ-CP.

h. Về công tác sắp xếp, xử lý trụ sở, tài sản công

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và hướng dẫn của Bộ Tài chính về công tác sắp xếp, bố trí, xử lý cơ sở nhà, đất dôi dư sau sắp xếp đơn vị hành chính, UBND tỉnh đã tập trung chỉ đạo quyết liệt việc thực hiện phương án sắp xếp, bố trí, xử lý trụ sở, tài sản dôi dư sau sắp xếp đơn vị hành chính, cụ thể: Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành nhiều văn bản chỉ đạo; thành lập các Tổ công tác, Đoàn kiểm tra và thường xuyên đi kiểm tra thực tế và tổ chức các cuộc họp nhằm đôn đốc, hướng dẫn các cơ quan, địa phương trong quá trình triển khai thực hiện.

Đồng thời, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành các Quyết định điều chỉnh phương án sắp xếp, bố trí, xử lý trụ sở, tài sản dôi dư của các cơ quan, tổ chức, đơn vị, địa phương thuộc phạm vi quản lý của tỉnh Quảng Ngãi41 làm cơ sở để các đơn vị, địa phương thực hiện phương án xử lý tài sản dôi dư theo quy định

Tính đến ngày 30/9/2026, toàn tỉnh có 1.227 cơ sở nhà, đất dôi dư sau sắp xếp đơn vị hành chính cần phải xử lý (trong đó, nhà, đất dôi dư tiếp nhận từ các cơ quan Trung ương 124 cơ sở).

- Số cơ sở nhà, đất đã xử lý là 1.138/1.227 cơ sở, gồm:

+ 724 cơ sở đã hoàn thành việc xử lý, đưa vào khai thác, sử dụng, đạt 59%.

+ 414 cơ sở đã hoàn thành xây dựng đơn giá cho thuê nhà, đất nhưng chưa có đối tượng thuê; gồm: 236 cơ sở cho thuê theo Nghị định số 108/2024/NĐ-CP và 178 cơ sở cho thuê theo pháp luật về đất đai, đạt 33,74%.

- Còn 89/1.227 cơ sở đã xây dựng phương án khai thác nhưng chưa được xử lý triệt để, tỷ lệ 7,2% (trong đó, nhà, đất dôi dư tiếp nhận từ các cơ quan Trung ương 44 cơ sở), gồm:

+ 15 cơ sở thực hiện phương án xử lý, khai thác theo Nghị định số 108/2024/NĐ-CP: 10 cơ sở đang xây dựng đơn giá cho thuê; 05 cơ sở tạm quản lý trong thời gian chờ xử lý.

+ 40 cơ sở thực hiện phương án giao tổ chức phát triển quỹ đất quản lý, khai thác theo pháp luật về đất đai: 35 cơ sở đang thực hiện quy trình xây dựng đơn giá cho thuê đất, gồm thực hiện thủ tục bán đấu giá 34 cơ sở và cho thuê ngắn hạn 01 cơ sở; 05 cơ sở đang thực hiện thủ tục xử lý theo hình thức khác theo pháp luật về đất đai, gồm thanh lý tài sản trên đất để quản lý quỹ đất.

+ 34 cơ sở nhà, đất tiếp nhận từ cơ quan Trung ương đang xây dựng phương án xử lý.

i. Quản lý tài nguyên, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu

Công tác tham mưu cấp phép thăm dò, phê duyệt trữ lượng và cấp phép khai thác khoáng sản đảm bảo đúng quy trình, gắn liền với bảo vệ môi trường, quốc phòng - an ninh. Công tác đo đạc, bản đồ và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai được triển khai kịp thời, đã tổ chức xây dựng Bản đồ hành chính cấp xã và Bộ bản đồ hành chính tỉnh Quảng Ngãi; xây dựng và đôn đốc thực hiện Kế hoạch triển khai Chiến dịch cao điểm 100 ngày đêm thực hiện công tác đo đạc, lập, chỉnh lý bản đồ địa chính, lập hồ sơ địa chính và CSDL quốc gia về đất đai; triển khai Đề án xây dựng cơ sở dữ liệu nền địa lý quốc gia, hệ thống bản đồ địa hình quốc gia tỷ lệ 1:2.000 và 1:5.000 thuộc phạm vi quản lý của UBND tỉnh. Việc kiểm tra, giám sát công tác bảo vệ môi trường đối với các cơ sở sản xuất trên địa bàn tỉnh được tăng cường; ban hành kế hoạch triển khai phân loại rác thải rắn sinh hoạt tại nguồn giai đoạn 2026-2030. Ước thực hiện 9 tháng đầu năm, tỷ lệ chất thải nguy hại được thu gom, xử lý đạt chuẩn đạt 84%; tỷ lệ thu gom và xử lý chất thải rắn sinh hoạt đô thị đạt 91%.

Đã tiếp nhận và giải quyết: 224 hồ sơ giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất (trong đó: trình UBND tỉnh ban hành 48 Quyết định); 149 hồ sơ cấp GCN/11 tổ chức/11 hồ sơ; Ký Hợp đồng: 04 HĐ/04 tổ chức; Điều chỉnh phụ lục: 04PL/04 tổ chức.

Thực hiện kiểm tra, thẩm định tổng cộng 222 hồ sơ bản đồ và phương án kỹ thuật đo đạc bản đồ. Trong đó bao gồm: 134 hồ sơ đề nghị thẩm định bản đồ địa chính khu đất phục vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng (GPMB) tại các dự án; 41 hồ sơ đề nghị thẩm định bản đồ địa hình; 47 hồ sơ phương án, nhiệm vụ đo đạc và chỉnh lý biến động bản đồ địa chính khu đất. Tổ chức thẩm định và tham mưu cấp phép hoạt động đo đạc và bản đồ cho 08 hồ sơ đủ điều kiện.

j. Thực hiện nhiệm vụ phát triển đô thị

Căn cứ Nghị quyết số 66.2/2025/NQ-CP ngày 28/8/2025 của Chính phủ và Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15 ngày 10/12/2025, tỉnh Quảng Ngãi đã tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt Hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, bảo đảm tiến độ, chất lượng, đúng quy định (tại Quyết định số 788/QĐ-UBND ngày 27/02/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi). Đồng thời, UBND tỉnh đã xây dựng và ban hành Kế hoạch thực hiện Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (điều chỉnh) tại Quyết định số 346/QĐ-UBND ngày 27/5/2026.

Thực hiện Nghị quyết số 70-NQ/TW ngày 20/8/2025 của Bộ Chính trị về bảo đảm an ninh năng lượng quốc gia, Ban Thường vụ Tỉnh ủy đã ban hành Kế hoạch số 16-KH/TU ngày 21/11/2025; trên cơ sở đó, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 33/QĐ-UBND ngày 20/01/2026 triển khai thực hiện Nghị quyết số 328/NQ-CP ngày 13/10/2025 của Chính phủ và Kế hoạch số 16-KH/TU, thực hiện Nghị quyết số 70-NQ/TW trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045. Đồng thời, Tỉnh ủy đã ban hành Nghị quyết số 06-NQ/TU ngày 10/5/2025 về đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng đồng bộ, hiện đại, tăng cường liên kết nội vùng, liên vùng và quốc gia; Chương trình hành động về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển đô thị bền vững đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045; đề xuất phương án đầu tư tuyến cao tốc Quảng Ngãi - Kon Tum; phê duyệt chủ trương đầu tư dự án cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 24 (đoạn Km32-Km89+513).

UBND tỉnh đã tập trung chỉ đạo, triển khai đồng bộ, hiệu quả công tác quy hoạch và phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh. Nhằm hoàn thiện thể chế và định hướng phát triển hạ tầng đô thị, UBND tỉnh đã tham mưu Tỉnh ủy ban hành Nghị quyết số 10-NQ/TU ngày 20/7/2026 về phát triển hệ thống đô thị văn minh, hiện đại, tập trung vào các đô thị trung tâm và động lực; quy định về ủy quyền phê duyệt một số nội dung lập và thực hiện quy hoạch đô thị, nông thôn theo thẩm quyền; phê duyệt chủ trương điều chỉnh Chương trình phát triển đô thị tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2030 và chỉ đạo lập Đề án phát triển đô thị thông minh tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2030. Đồng thời, UBND tỉnh đã chủ động hoàn thiện hồ sơ, kịp thời trình Ban Thường vụ Tỉnh ủy xem xét, cho ý kiến chỉ đạo đối với các đồ án quy hoạch phân khu trọng điểm, gồm: 04 đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 thuộc Khu du lịch Măng Đen và Quy hoạch phân khu Quần thể đô thị nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái Thạch Bích - Núi Chúa.

Bên cạnh đó, UBND tỉnh đã đẩy mạnh chuyển đổi số trong quản lý đô thị thông qua việc phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật, kế hoạch lựa chọn nhà thầu và tổ chức triển khai dự án "Xây dựng cơ sở dữ liệu về quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị tỉnh Quảng Ngãi trên nền bản đồ số". Công tác thẩm định quy hoạch và dự án đầu tư được thực hiện chặt chẽ, bảo đảm chất lượng, tiến độ và yêu cầu phát triển bền vững. Tỉnh cũng chú trọng nâng cao chất lượng nguồn nhân lực cơ sở thông qua việc tổ chức bồi dưỡng, tập huấn về công tác quy hoạch, quản lý trật tự đô thị cho đội ngũ công chức cấp xã; đồng thời ban hành hướng dẫn triển khai thực hiện các Chương trình mục tiêu quốc gia giai đoạn 2026 - 2030, góp phần thúc đẩy phát triển đô thị kết hợp hài hòa với hiện đại hóa nông thôn trên toàn tỉnh. Tỷ lệ đô thị hóa ước thực hiện 9 tháng đầu năm 2026 đạt 30,5%.

UBND tỉnh đã tập trung hoàn thiện cơ chế, chính sách và đẩy mạnh chỉ đạo công tác phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh. Tỉnh đã trình HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết số 30/2026/NQ-HĐND ngày 30/5/2026 về cơ chế hỗ trợ dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; đồng thời ban hành các Quyết định số 101/2026/QĐ UBND và 102/2026/QĐ-UBND ngày 31/5/2026 quy định khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp và khung giá thuê nhà ở xã hội không sử dụng vốn đầu tư công. Bên cạnh đó, UBND tỉnh đã hoàn thành báo cáo đánh giá kết quả phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2021 - 2026, triển khai chỉ tiêu phát triển giai đoạn 2026 - 2030 theo Nghị quyết số 07/NQ-CP của Chính phủ và báo cáo Bộ Xây dựng về chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê trên địa bàn.

Tỉnh đã chủ động công bố thông tin 02 dự án nhà ở xã hội, phê duyệt danh sách đối tượng thuê nhà ở xã hội thuộc tài sản công tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla và thống nhất vị trí xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang theo đề nghị của Bộ Công an. Công tác đồng hành, hỗ trợ doanh nghiệp được chú trọng thông qua việc phối hợp tổ chức thành công Hội thảo nhà ở xã hội khu vực Miền Trung - Tây Nguyên, kịp thời chỉ đạo tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các nhà đầu tư nhằm thúc đẩy tiến độ hoàn thành các dự án nhà ở xã hội theo kế hoạch năm 2026.

Số căn hộ hoàn thành đưa vào khai thác sử dụng trên toàn tỉnh là 817 căn, cụ thể: Giai đoạn 2021-2024: hoàn thành 144 căn hộ; Giai đoạn 2024-2025: hoàn thành 268 căn; Tính đến ngày 15/9/2026, đã hoàn thành 405 căn nhà ở công nhân.

k. Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới, giảm nghèo bền vững và phát triển kinh tế - xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2026-2030

Tỉnh đã thành lập Ban chỉ đạo các Chương trình MTQG, đồng thời, ban hành Quy chế hoạt động của Ban Chỉ đạo các Chương trình MTQG tỉnh. Thường xuyên chỉ đạo các Sở, ban, ngành chủ động cập nhật văn bản hướng dẫn của các Bộ, cơ quan Trung ương, kịp thời tham mưu triển khai, hướng dẫn các cơ quan, đơn vị và địa phương tổ chức áp dụng các nội dung, nhiệm vụ của từng Chương trình MTQG theo đúng quy định pháp luật về đầu tư công, ngân sách nhà nước, quy định về cơ chế quản lý, tổ chức thực hiện các Chương trình MTQG và các quy định khác có liên quan; tổng hợp, báo cáo đề xuất các Bộ, ngành Trung ương hướng dẫn, tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện.

HĐND tỉnh đã thông qua 03 Nghị quyết Quy định nguyên tắc, tiêu chí, định mức phân bổ ngân sách nhà nước và tỷ lệ vốn đối ứng của ngân sách địa phương thực hiện Chương trình MTQG; Nghị quyết số 37/NQ-HĐND ngày 17/7/2026 về việc phân bổ vốn sự nghiệp năm 2026 thực hiện Chương trình MTQG phòng, chống ma túy đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh từ nguồn vốn ngân sách Trung ương. Trên cơ sở đó, UBND tỉnh đã chỉ đạo Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch chủ trì phối hợp với các cơ quan, đơn vị và địa phương có liên quan xây dựng phương án phân bổ kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2026 2030 và kế hoạch vốn NSNN năm 2026 từng Chương trình MTQG trình HĐND tỉnh. Đã ban hành, trình ban hành các văn bản quy phạm pháp luật theo thẩm quyền về cơ chế, chính sách thực hiện các chương trình mục tiêu quốc gia trên địa bàn tỉnh được quy định tại Nghị định số 358/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ; ban hành Kế hoạch thực hiện mục tiêu giảm nghèo trên địa bàn tỉnh năm 2026; chỉ đạo triển khai thực hiện chuẩn nghèo đa chiều giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn tỉnh theo Nghị định số 351/2025/NĐ-CP ngày 30/12/2025 của Chính phủ; triển khai cho các địa phương rà soát, chuẩn hóa cơ sở dữ liệu hộ nghèo, hộ cận nghèo năm 2025 theo đúng biểu mẫu, quy trình và hướng dẫn của Bộ Nông nghiệp và Môi trường; các địa phương hoàn thành cập nhật dữ liệu nghèo năm 2025 trên hệ thống quản lý cơ sở dữ liệu nghèo https://csdlhn.mae.gov.vn.

2.2 Lĩnh vực xã hội

a. Giáo dục và đào tạo

Công tác giáo dục và đào tạo được chú trọng. Quy mô trường lớp học được củng cố đáp ứng nhu cầu học của người dân. Ban hành Kế hoạch tổ chức biên soạn và thẩm định Tài liệu giáo dục địa phương tỉnh Quảng Ngãi; Kế hoạch triển khai thực hiện Chương trình "Hỗ trợ học sinh, sinh viên khởi nghiệp giai đoạn 2026 2030" trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi; Quyết định phê duyệt dự án Trường phổ thông nội trú liên cấp tiểu học - trung học cơ sở xã Ia Tơi; Quyết định số 627/QĐ UBND ngày 14/8/2026 của UBND tỉnh phê duyệt phương án tổng thể sắp xếp các cơ sở giáo dục mầm non, phổ thông, thường xuyên, giáo dục nghề nghiệp công lập trên địa bàn tỉnh. Tổ chức thành công Lễ Tổng kết năm học 2025-2026 và triển khai thực hiện nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm năm học 2026-2027; Kỳ thi tuyển sinh vào lớp 10 trung học phổ thông năm học 2026-2027; Kỳ thi tốt nghiệp THPT năm 2026; tỷ lệ đỗ tốt nghiệp THPT đạt 97,9%, xếp thứ 16/34 tỉnh, thành tăng 4 bậc so với năm 2025; Lễ Khánh thành và Khai giảng năm học 2026-2027 tại 04 Trường đợt 1 Trường Phổ thông nội trú liên cấp Tiểu học - Trung học cơ sở các xã biên giới đất liền trên địa bàn tỉnh Quảng

Ngãi. Các hoạt động chuyên môn, nghiệp vụ, đảm bảo tiến độ, chất lượng, đáp ứng yêu cầu đổi mới giáo dục trên địa bàn tỉnh.

b. Y tế, chăm sóc sức khỏe Nhân dân

Ngành Y tế tiếp tục duy trì và phát huy tốt hoạt động khám chữa bệnh tại các tuyến phục vụ kịp thời nhu cầu khám chữa bệnh cho Nhân dân; kiểm soát chặt chẽ tình hình các loại dịch bệnh, phòng, chống bệnh cúm, sởi và các bệnh lây truyền qua đường hô hấp, tăng cường các biện pháp bảo vệ sức khỏe người dân; hoạt động tiêm chủng mở rộng được duy trì thường xuyên tại 100% xã, phường, đặc khu. Ban hành Kế hoạch triển khai kiểm tra tiền sử và tiêm chủng bù liều cho trẻ nhập học tại các cơ sở giáo dục mầm non, tiểu học trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi; Kế hoạch thực hiện Chương trình quốc gia về bảo vệ trẻ em và phòng ngừa, giảm thiểu trẻ em lao động trái quy định của pháp luật giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi; Kế hoạch triển khai thực hiện Chương trình trợ giúp người khuyết tật giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi. Thực hiện tốt công tác phân tuyến kỹ thuật tại các tuyến; triển khai các kỹ thuật mới, kỹ thuật cao trong khám và điều trị; quản lý, sử dụng thuốc đúng quy chế, đảm bảo an toàn, hợp lý. Đẩy mạnh chuyển đổi số y tế, triển khai hồ sơ bệnh án điện tử, liên thông dữ liệu khám chữa bệnh và quản lý sức khỏe toàn dân. Công tác an toàn thực phẩm được quan tâm, chỉ đạo, trong 9 tháng đầu năm toàn tỉnh xảy ra 02 vụ ngộ độc thực phẩm không có ca tử vong. Công tác vận động toàn dân tham gia mua thẻ bảo hiểm y tế được tăng cường, tỷ lệ bao phủ bảo hiểm y tế ước thực hiện 9 tháng năm khoảng 95,2%, đạt 99,6% kế hoạch. Số bác sĩ/vạn dân ước 9 tháng năm 2026 là 10,22, đạt 93,1% kế hoạch; số giường bệnh/vạn dân (không tính giường trạm y tế xã) là 35,1, đạt 99,7%.

c. Lao động, việc làm và an sinh xã hội

Công tác lao động, việc làm và an toàn lao động; thực hiện chính sách xã hội, công tác người có công, trẻ em có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn, hộ nghèo, chúc thọ, mừng thọ cho người cao tuổi luôn được quan tâm chú trọng, thực hiện đầy đủ, kịp thời, đặc biệt chăm lo Tết, các dịp lễ lớn. Tính tới thời điểm báo cáo, đã giải quyết việc làm mới cho 11.972 lao động; đưa 1.048 lao động đi làm việc ở nước ngoài, đạt 80,6% so với chỉ tiêu kế hoạch được giao trong năm; đến nay đã tổ chức được 48 phiên giao dịch việc làm gồm 32 phiên trực tuyến, 16 phiên tổ chức trực tiếp tại các xã và cụm xã, tổ chức 10 Hội nghị tư vấn, giới thiệu việc làm trong nước và đi làm việc ở nước ngoài theo hợp đồng năm 2026 tại khu vực phía Tây Quảng Ngãi theo Chương trình mục tiêu quốc gia phát triển kinh tế - xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi, các hoạt động này thu hút hơn 69.270 người lao động tham gia. Tiếp nhận và xử lý 506 hồ sơ cấp giấy phép lao động nước ngoài, 178 hồ sơ gia hạn giấy phép lao động nước ngoài và 50 hồ sơ cấp lại giấy phép lao động cho người lao động nước ngoài. Ước tính số lao động có việc làm của tỉnh 9 tháng năm 2026 đạt 1.039.764 người, tăng 2,07% so với cùng kỳ năm trước.

Ban hành Quyết định số 1816/QĐ-UBND ngày 11/7/2026 về việc phê duyệt bổ sung danh sách người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ được hỗ trợ về nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, với tổng số hộ người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ được hỗ trợ về nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi tại 35 xã, phường là 623 hộ (trong đó: Hỗ trợ xây mới 187 hộ; hỗ trợ cải tạo và sửa chữa 436 hộ); tổng kinh phí: 24.300 triệu đồng. Đến nay, tổng số nhà ở hỗ trợ xây dựng mới và sửa chữa hoặc cải tạo đã hoàn thành và đang xây dựng là 618 nhà/623 nhà, đạt 99,2% (trong đó: Số nhà ở xây mới đã hoàn thành và đang xây dựng:

185 nhà/187 nhà, đạt 98,93%; Số nhà ở sửa chữa hoặc cải tạo đã hoàn thành và đang xây dựng: 433 nhà/436 nhà, đạt 99,31%). Số nhà còn lại chưa thực hiện hỗ trợ là 5 nhà/623 nhà, chiếm 0,80%. Tổng kinh phí đã được giải ngân để thực hiện hỗ trợ xây mới, sửa chữa hoặc cải tạo nhà ở là 2.256 triệu đồng/24.300 triệu đồng, đạt 9,28% so với kinh phí đã phân bổ tại Quyết định số 515/QĐ-UBND ngày 17/7/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh.

d. Công tác dân tộc và tôn giáo

Tình hình dân tộc, tôn giáo trên địa bàn tỉnh ổn định, chưa phát sinh vụ việc phức tạp, điểm nóng liên quan đến dân tộc, tôn giáo. Đồng bào dân tộc thiểu số và đồng bào tôn giáo tin tưởng và chấp hành tốt chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách pháp luật của Nhà nước, tích cực tham gia thực hiện các phong trào thi đua, cuộc vận động ở địa phương. Phê duyệt danh sách thôn vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi, thôn đặc biệt khó khăn; xã vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi, xã khu vực I, II, III giai đoạn 2026 - 2030 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi; điều chỉnh thôn vùng DTTS và miền núi, thôn đặc biệt khó khăn trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi. Ban hành Kế hoạch tổ chức các hoạt động thúc đẩy khởi sự kinh doanh, khởi nghiệp và thu hút đầu tư vùng đồng bào dân tộc thiểu số năm 2026 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi; Kế hoạch triển khai thu thập, tạo lập và cập nhật Cơ sở dữ liệu về tôn giáo trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi. Công tác tín ngưỡng, tôn giáo được triển khai hiệu quả, tập trung vào giải quyết các đề nghị của các tổ chức tôn giáo, phối hợp với các địa phương và cơ quan liên quan nhằm bảo đảm hoạt động tôn giáo diễn ra đúng quy định pháp luật và ổn định trên địa bàn tỉnh.

e. Văn hóa, thể thao và du lịch

Các hoạt động văn hóa, thể dục, thể thao được tổ chức rộng khắp, đáp ứng đời sống tinh thần của người dân; việc giữ gìn và phát huy bản sắc văn hóa được quan tâm duy trì; triển khai thực hiện các dự án trùng tu, tôn tạo di tích; bảo tồn và phát huy giá trị di tích trên địa bàn tỉnh. Ban hành Kế hoạch tổ chức các hoạt động kỷ niệm ngày lễ lớn, sự kiện lịch sử quan trọng năm 2027 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi. Phong trào hoạt động thể dục thể thao từ tỉnh xuống cơ sở tiếp tục được đẩy mạnh. Tuyên truyền, quảng bá hình ảnh du lịch Quảng Ngãi qua hệ thống kênh truyền thông tương tác mạng xã hội để giới thiệu du lịch tỉnh trên các nền tảng số. Quý III năm 2026, tổng lượt khách ước đạt 1.600 nghìn lượt, tăng 37% so với cùng kỳ năm trước trong đó, khách quốc tế ước đạt 43 nghìn lượt, tăng 52% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu ước đạt 1.346 tỷ đồng, tăng 36% so với cùng kỳ năm. Trong 9 tháng đầu năm, tổng lượt khách ước đạt 5.595 nghìn lượt, tăng 60% so với cùng kỳ năm trước và đạt 90% so với kế hoạch năm, trong đó, khách quốc tế ước đạt 115 nghìn lượt, tăng 60% so với cùng kỳ năm trước, đạt 105% so với kế hoạch năm. Doanh thu ước đạt 4.916 tỷ đồng, tăng 47% so với cùng kỳ năm trước, đạt 117% kế hoạch năm.

f. Khoa học và công nghệ và thông tin, truyền thông

Ban hành Kế hoạch triển khai Thỏa thuận hợp tác giữa UBND tỉnh Quảng Ngãi và Trường Đại học Tài chính - Marketing giai đoạn 2026-2031; Kế hoạch thực hiện Chiến lược tiêu chuẩn quốc gia giai đoạn 2026-2035 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi; Quyết định Ban hành Kế hoạch về khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo 05 năm giai đoạn 2026 - 2030 của tỉnh Quảng Ngãi. Theo dõi, quản lý 21 nhiệm vụ khoa học và công nghệ cấp tỉnh, trong đó 12 nhiệm vụ đang triển khai, 09 nhiệm vụ đang thực hiện các thủ tục sau nghiệm thu; hướng dẫn 05 tổ chức, cá nhân thực hiện các thủ tục về sở hữu công nghiệp; cấp lại giấy phép tiến

hành công việc bức xạ sử dụng thiết bị X-quang chẩn đoán trong y tế; tiếp nhận và tham mưu cấp Chứng chỉ nhân viên bức xạ cho người phụ trách an toàn X-quang trong y tế tại các cơ sở Y tế trên địa bàn tỉnh.

Công tác chuyển đổi số trên địa bàn tỉnh tiếp tục được chú trọng. Ban hành Kế hoạch triển khai một số nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm tiếp tục đẩy mạnh Phong trào "Bình dân học vụ số" trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi; Kế hoạch triển khai thực hiện Chiến lược quốc gia về chuyển đổi số giai đoạn 2026 - 2030, định hướng đến năm 2045 trên địa bàn tỉnh.

Về thực hiện các nhiệm vụ của Nghị quyết số 57-NQ/TW: Tính đến thời điểm báo cáo, trong tổng số có 273 nhiệm vụ được giao trên hệ thống theo dõi, đánh giá nghị quyết, trong đó: 173 nhiệm vụ đã hoàn thành, tỷ lệ 63,4%, 97 nhiệm vụ thường xuyên, tỷ lệ 35,5%; 03 nhiệm vụ đang thực hiện có thời hạn, tỷ lệ 1,1%.

Hạ tầng công nghệ thông tin dùng chung của tỉnh được nâng cấp đáp ứng nhu cầu phục vụ lãnh đạo, chỉ đạo điều hành được an toàn, thông suốt; mạng lưới bưu chính, viễn thông được đầu tư mở rộng và nâng cao chất lượng dịch vụ; công tác đảm bảo an ninh mạng và bảo mật thông tin được chú trọng. Tổ chức tuyên truyền, phản ánh kịp thời, đầy đủ và chính xác các hoạt động chính trị, kinh tế, văn hóa - xã hội, quốc phòng - an ninh quan trọng của tỉnh, của đất nước; tuyên truyền công tác cải cách hành chính, chuyển đổi số.

(Nguồn: Tham khảo Báo cáo số 324/BC-UBND ngày 09/10/2026 về tình hình thực hiện Nghị quyết số 01/NQ-CP năm 2026 và tình hình kinh tế - xã hội tháng 9, quý III, 9 tháng năm 2026; nhiệm vụ trọng tâm 3 tháng cuối năm 2026 của tỉnh Quảng Ngãi)

II. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA CÁC YẾU TỐ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ XÃ HỘI, TÌNH HÌNH QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN CẤP TỈNH

1. Tác động của điều kiện tự nhiên đến giá đất

Sau khi thực hiện chủ trương sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh, tỉnh Quảng Ngãi mới có quy mô diện tích tự nhiên khoảng **14,8 nghìn km²**, trở thành một trong những địa phương có diện tích lớn của khu vực miền Trung - Tây Nguyên. Không gian phát triển được mở rộng từ vùng ven biển, đồng bằng, trung du đến cao nguyên và miền núi, tạo nên sự đa dạng về điều kiện tự nhiên, tài nguyên đất đai và lợi thế phát triển kinh tế.

Tỉnh có trên 1,065 triệu ha đất quy hoạch lâm nghiệp, trong đó diện tích có rừng khoảng 893 nghìn ha, chiếm tỷ lệ rất lớn trong tổng diện tích tự nhiên. Đây là nguồn tài nguyên quan trọng phục vụ phát triển kinh tế lâm nghiệp, công nghiệp chế biến gỗ, dịch vụ môi trường rừng, du lịch sinh thái và đặc biệt là thị trường tín chỉ carbon. Việc phát triển các ngành kinh tế này góp phần làm gia tăng nhu cầu sử dụng đất đối với đất sản xuất, đất thương mại dịch vụ, đất du lịch và đất xây dựng cơ sở hạ tầng, qua đó tạo động lực làm tăng giá đất tại nhiều khu vực có lợi thế về tài nguyên rừng.

Bên cạnh đó, điều kiện khí hậu của tỉnh được phân hóa thành hai vùng rõ rệt. Khu vực phía Tây có khí hậu mát mẻ quanh năm, nhiệt độ trung bình khoảng 18-20°C, lượng mưa lớn, hệ sinh thái rừng nguyên sinh phong phú và là vùng phân bố tự nhiên của sâm Ngọc Linh cùng nhiều loại dược liệu quý. Điều kiện tự nhiên đặc thù này tạo lợi thế để phát triển vùng dược liệu quốc gia, nông nghiệp công nghệ cao, du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng, làm gia tăng giá trị sử dụng đất cũng như giá đất tại các khu vực có tiềm năng khai thác.

Ở khu vực đồng bằng và ven biển, địa hình bằng phẳng, thuận lợi cho phát triển đô thị, công nghiệp, logistics, cảng biển, thương mại và dịch vụ. Sau khi hình thành tỉnh mới, Quảng Ngãi đồng thời sở hữu lợi thế của cả vùng duyên hải và vùng cao nguyên, trở thành đầu mối kết nối giao thông giữa các tỉnh Tây Nguyên với hệ thống cảng biển và các tuyến giao thông huyết mạch như Quốc lộ 1, đường Hồ Chí Minh, đường cao tốc Bắc - Nam phía Đông, tạo điều kiện thuận lợi cho lưu thông hàng hóa và thu hút đầu tư. Quá trình đầu tư kết cấu hạ tầng giao thông, khu công nghiệp, khu kinh tế và các trung tâm logistics sẽ tiếp tục làm gia tăng giá đất tại các khu vực có lợi thế về vị trí.

Tuy nhiên, điều kiện tự nhiên cũng đặt ra nhiều thách thức đối với công tác quản lý đất đai và định giá đất. Khu vực ven biển và đồng bằng thường xuyên chịu ảnh hưởng của bão, lũ, ngập úng; trong khi khu vực miền núi và cao nguyên có nguy cơ sạt lở đất, lũ quét và chia cắt giao thông trong mùa mưa. Những yếu tố này ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng khai thác sử dụng đất, chi phí đầu tư hạ tầng và mức độ hấp dẫn của thị trường bất động sản tại từng khu vực. Do đó, khi xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất cần xem xét đầy đủ các yếu tố rủi ro tự nhiên nhằm phản ánh đúng giá trị sử dụng và khả năng sinh lợi của đất đai.

Nhìn chung, điều kiện tự nhiên của tỉnh Quảng Ngãi mới vừa tạo ra nhiều lợi thế phát triển kinh tế, vừa hình thành sự phân hóa rõ rệt về giá đất giữa các vùng ven biển, đô thị, đồng bằng, miền núi và cao nguyên. Đây là cơ sở quan trọng để xác định vùng giá đất, khu vực điều chỉnh và hệ số điều chỉnh giá đất phù hợp với điều kiện thực tế của từng địa bàn.

2. Tác động của các yếu tố kinh tế xã hội đến giá đất

Các chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh trong những năm gần đây có tác động trực tiếp đến nhu cầu sử dụng đất và diễn biến giá đất trên địa bàn. Tốc độ tăng trưởng kinh tế, mở rộng sản xuất, gia tăng thu nhập của người dân, phát triển đô thị và đầu tư kết cấu hạ tầng đã làm thay đổi quan hệ cung - cầu đất đai theo hướng nhu cầu sử dụng đất ngày càng tăng.

Trong lĩnh vực nông nghiệp, việc ứng dụng khoa học công nghệ, chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi và phát triển các vùng sản xuất tập trung đã nâng cao hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp. Đồng thời, quá trình chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở, đất thương mại dịch vụ và đất sản xuất phi nông nghiệp diễn ra ngày càng phổ biến tại các khu vực có tốc độ đô thị hóa cao, làm gia tăng giá trị sử dụng đất và kéo theo sự gia tăng giá đất trên thị trường.

Đối với huyện đảo Lý Sơn, quỹ đất tự nhiên rất hạn chế trong khi nhu cầu phát triển du lịch, dịch vụ và nhà ở ngày càng tăng. Việc sản xuất nông nghiệp, đặc biệt là cây hành, tỏi mang lại hiệu quả kinh tế cao kết hợp với nhu cầu chuyển đổi mục đích sử dụng đất đã làm cho cả giá đất nông nghiệp và giá đất ở đều có xu hướng tăng nhanh hơn so với nhiều địa phương khác trong tỉnh.

Cùng với sự phát triển kinh tế, thu nhập bình quân đầu người được cải thiện đã làm tăng nhu cầu về nhà ở, đất ở và đất phục vụ hoạt động đầu tư. Khi khả năng tích lũy của người dân tăng lên, đất đai không chỉ được xem là tư liệu sản xuất mà còn là tài sản tích lũy, kênh đầu tư an toàn, làm cho nhu cầu giao dịch bất động sản tiếp tục gia tăng.

Trong những năm gần đây, tỉnh Quảng Ngãi đã tập trung đầu tư nhiều khu đô thị mới, khu dân cư, khu công nghiệp, cụm công nghiệp và các dự án hạ tầng trọng điểm. Quá trình

đô thị hóa diễn ra mạnh tại thành phố Quảng Ngãi, thị xã Đức Phổ, huyện Bình Sơn, huyện Tư Nghĩa, huyện Mộ Đức cùng nhiều trung tâm hành chính cấp huyện khác. Sau khi sáp nhập tỉnh, xu hướng hình thành các cực tăng trưởng mới, mở rộng không gian đô thị và kết nối giữa vùng duyên hải với vùng Tây Nguyên sẽ tiếp tục tạo áp lực gia tăng nhu cầu sử dụng đất tại nhiều khu vực.

Mặc dù nguồn cung đất ở được bổ sung thông qua các dự án khu dân cư, khu đô thị và hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất, nhưng tốc độ gia tăng nguồn cung vẫn chưa theo kịp nhu cầu tại các khu vực có tốc độ phát triển nhanh. Điều này làm cho giá đất tại các đô thị, khu vực ven khu công nghiệp, khu kinh tế, các tuyến giao thông lớn và trung tâm hành chính tiếp tục duy trì xu hướng tăng.

Ngược lại, tại khu vực nông thôn và miền núi, hoạt động đầu tư phát triển khu dân cư còn hạn chế, nhu cầu sử dụng đất tăng không lớn nên giá đất nhìn chung ổn định hoặc chỉ tăng nhẹ. Tuy nhiên, tại các khu vực có dự án giao thông, khu công nghiệp, trung tâm hành chính mới hoặc các dự án phát triển du lịch, giá đất có xu hướng tăng nhanh hơn mặt bằng chung do kỳ vọng về khả năng khai thác và chuyển đổi mục đích sử dụng đất trong tương lai.

Nhìn chung, các yếu tố kinh tế - xã hội là nhóm yếu tố có tác động mạnh nhất đến biến động giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi. Mức độ ảnh hưởng không đồng đều giữa các khu vực, phụ thuộc vào tốc độ phát triển kinh tế, quá trình đô thị hóa, đầu tư hạ tầng, mật độ dân cư và khả năng thu hút đầu tư.

Nhìn chung, trong thời gian qua tỉnh Quảng Ngãi đầu tư nhiều khu dân cư, khu đô thị để giao đất, đấu giá đất đưa vào sử dụng; các chủ đầu tư kinh doanh bất động sản phát triển nguồn cung về đất nền tăng nhưng mức tăng vẫn không đáp ứng nhu cầu tại các khu vực đô thị tập trung dân cư nên làm cho giá đất tại các khu vực này tăng. Tại khu vực nông thôn thì ít có dự án đầu tư mở rộng các khu dân cư nên gần như cung về đất đai ít thay đổi, nhu cầu tăng nhẹ nên giá đất có xu hướng tăng nhưng ở mức thấp, có những khu vực không tăng, một số khu vực chỉ tăng nhẹ do tác động tăng giá tại khu vực đô thị.

3. Dự báo giá đất tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2026 – 2030

Trong giai đoạn 2026 – 2030, thị trường bất động sản tỉnh Quảng Ngãi được dự báo có nhiều cơ hội phát triển trên cơ sở mở rộng không gian kinh tế sau khi sáp nhập tỉnh Quảng Ngãi và Kon Tum, cùng với định hướng điều chỉnh quy hoạch tỉnh, phát triển hệ thống hạ tầng giao thông, công nghiệp, thương mại, dịch vụ và du lịch. Tuy nhiên, triển vọng thị trường sẽ có sự phân hóa rõ rệt giữa các khu vực, phụ thuộc vào tốc độ triển khai các dự án đầu tư, khả năng thu hút dân cư, nhu cầu sử dụng đất thực tế và mức độ hoàn thiện hạ tầng.

Theo số liệu kinh tế - xã hội 9 tháng năm 2026, GRDP của tỉnh tăng 9,16% so với cùng kỳ năm trước; chỉ số sản xuất công nghiệp tăng 14,3%; tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tăng 15,2%. Đặc biệt, doanh thu dịch vụ lưu trú và du lịch đạt khoảng 4.916 tỷ đồng, tăng 47% so với cùng kỳ. Những kết quả này cho thấy nền kinh tế địa phương đang duy trì đà tăng trưởng tích cực, tạo tiền đề thúc đẩy nhu cầu về đất ở, đất thương mại, dịch vụ và đất phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh trong thời gian tới. Tuy nhiên, công tác giải phóng mặt bằng còn chậm, giải ngân vốn đầu tư công chưa đạt yêu cầu, hiệu quả thu

hút đầu tư còn hạn chế và nguồn thu từ tiền sử dụng đất đạt thấp vẫn là những yếu tố cần lưu ý khi đánh giá triển vọng thị trường bất động sản.

Đối với khu vực phía Đông tỉnh (địa bàn tỉnh Quảng Ngãi cũ): Thị trường bất động sản được kỳ vọng tiếp tục phát triển gắn với các động lực tăng trưởng công nghiệp, thương mại, dịch vụ và du lịch. Khu kinh tế Dung Quất, các khu công nghiệp và hệ thống đô thị hiện hữu tiếp tục đóng vai trò quan trọng trong việc thu hút đầu tư, tạo việc làm và gia tăng nhu cầu về nhà ở, đất thương mại, dịch vụ. Những khu vực có lợi thế về kết nối giao thông, gần các khu công nghiệp, trung tâm hành chính, thương mại và các khu dân cư hiện hữu được dự báo có khả năng duy trì nhu cầu tương đối ổn định. Đối với các khu vực ven biển, đặc biệt là Lý Sơn, tiềm năng phát triển bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng và dịch vụ được hỗ trợ bởi định hướng phát triển đặc khu Lý Sơn trở thành trung tâm du lịch biển đảo đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045. Tuy nhiên, mức độ tăng trưởng giá đất sẽ phụ thuộc nhiều vào hiệu quả khai thác du lịch, khả năng thu hút đầu tư và nhu cầu sử dụng thực tế, không đồng đều giữa các khu vực.

Đối với khu vực trung tâm tỉnh Kon Tum cũ: Sau khi sáp nhập đơn vị hành chính cấp tỉnh và tổ chức chính quyền địa phương hai cấp từ tháng 7/2025, không gian phát triển và các cực thu hút đầu tư của tỉnh có sự thay đổi. Việc điều chỉnh vai trò, chức năng của các trung tâm đô thị và sự dịch chuyển một số hoạt động hành chính, kinh tế đã tác động nhất định đến tâm lý và nhu cầu đầu tư bất động sản tại khu vực đô thị Kon Tum trước đây. Trong ngắn hạn, thị trường đất ở, đất nền dự án tại một số khu vực có thể tiếp tục duy trì trạng thái thận trọng, thanh khoản phụ thuộc chủ yếu vào nhu cầu ở thực và hoạt động kinh doanh tại địa phương. Về trung và dài hạn, khu vực này vẫn có lợi thế từ nền tảng đô thị hiện hữu, hệ thống hạ tầng xã hội, thương mại và vai trò kết nối các khu vực phía Tây của tỉnh. Do đó, giá đất được dự báo có xu hướng ổn định và phục hồi có chọn lọc tại các tuyến đường, khu dân cư có điều kiện khai thác tốt, thay vì tăng trưởng đồng loạt trên toàn địa bàn.

Đối với khu vực Măng Đen: Đây tiếp tục là một trong những địa bàn có tiềm năng phát triển bất động sản đáng chú ý của tỉnh, đặc biệt đối với phân khúc đất ở, đất thương mại, dịch vụ và bất động sản gắn với du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng. Lợi thế về điều kiện khí hậu, cảnh quan tự nhiên, tài nguyên rừng và định hướng phát triển du lịch sinh thái tạo cơ sở để địa phương thu hút các nhà đầu tư trong trung và dài hạn.

Đáng chú ý, ba dự án Khu đô thị số 1, số 4 và số 5 trên địa bàn xã Măng Đen có tổng diện tích khoảng 788,68 ha, với tổng vốn đầu tư khoảng 26.466 tỷ đồng. Trong đó, dự án Khu đô thị số 1 có quy mô khoảng 264,4 ha, do Tập đoàn Sun Group thực hiện; đến tháng 9/2026, tỉnh đã thực hiện giao đất, cho thuê đất đợt 1 với diện tích hơn 200 ha để triển khai dự án. Đây là dấu mốc quan trọng, góp phần hiện thực hóa định hướng phát triển Măng Đen trở thành trung tâm du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và đô thị có sức hút của khu vực Tây Nguyên. Các dự án khu đô thị số 4 và số 5 cũng được kỳ vọng bổ sung nguồn cung và hình thành không gian phát triển đô thị mới trong những năm tiếp theo.

Bên cạnh đó, dự án cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 24 đoạn Km32 – Km89+513, với tổng mức đầu tư 2.350 tỷ đồng, được phê duyệt trong tháng 10/2026, sẽ góp phần cải thiện khả

năng kết nối giữa khu vực phía Tây và phía Đông tỉnh, tạo điều kiện thuận lợi hơn cho hoạt động giao thương, du lịch và thu hút đầu tư. Với những động lực trên, giá đất tại Măng Đen được dự báo có triển vọng cải thiện trong giai đoạn 2026 – 2030, nhất là các khu vực có vị trí thuận lợi, gần trung tâm du lịch, các tuyến giao thông chính và khu vực được đầu tư hạ tầng đồng bộ. Tuy nhiên, cần lưu ý rằng các dự án có quy mô lớn sẽ được triển khai theo từng giai đoạn; hiệu quả tác động đến thị trường đất đai phụ thuộc vào tiến độ thực hiện, khả năng hình thành sản phẩm thực tế và mức độ hấp thụ của thị trường. Do đó, không nên mặc nhiên xem việc công bố dự án hoặc quy hoạch là cơ sở để xác định giá đất tăng tương ứng ngay trong ngắn hạn.

Đối với khu vực Bờ Y và các địa bàn phía Tây, phía Bắc của tỉnh: Tiềm năng phát triển bất động sản trong dài hạn gắn với lợi thế kinh tế cửa khẩu, hoạt động giao thương quốc tế, sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp và phát triển du lịch. Định hướng tăng cường kết nối giữa khu vực cửa khẩu quốc tế Bờ Y với các trung tâm kinh tế, khu công nghiệp và hệ thống cảng biển miền Trung được kỳ vọng tạo thêm động lực phát triển kinh tế địa phương. Tuy nhiên, trong ngắn hạn, thị trường đất đai tại một số khu vực vẫn có thể trầm lắng do quy mô dân cư, hoạt động thương mại và nhu cầu đầu tư chưa thực sự lớn. Đối với đất nông nghiệp có diện tích lớn, tiềm năng khai thác sản xuất, trồng cây công nghiệp, cây dược liệu và nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao có thể tạo ra nhu cầu sử dụng đất thực chất hơn. Tuy vậy, khả năng thanh khoản và giá trị đất vẫn phụ thuộc vào điều kiện tiếp cận giao thông, nguồn nước, thổ nhưỡng, hiệu quả sản xuất và tính pháp lý của từng thửa đất.

Bên cạnh các động lực phát triển nêu trên, giai đoạn 2026 – 2030 cũng được kỳ vọng ghi nhận những chuyển biến tích cực từ việc triển khai điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 theo Quyết định số 788/QĐ-UBND ngày 27/02/2026. Việc tổ chức lại không gian phát triển, xác định các khu vực động lực, hành lang kinh tế và hệ thống đô thị sẽ tạo cơ sở định hướng đầu tư hạ tầng, phân bổ nguồn lực và khai thác hiệu quả tiềm năng đất đai trên địa bàn toàn tỉnh. Đồng thời, việc tiếp tục hoàn thiện các quy định pháp luật về đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản góp phần nâng cao tính minh bạch trong quản lý, sử dụng đất, tạo môi trường pháp lý thuận lợi hơn cho các hoạt động đầu tư và giao dịch bất động sản.

Nhìn chung, trong giai đoạn 2026 – 2030, giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi được dự báo có xu hướng ổn định và tăng trưởng theo hướng chọn lọc, gắn với quá trình phát triển kinh tế - xã hội, đầu tư hoàn thiện hạ tầng và mở rộng không gian đô thị. Các khu vực có lợi thế về vị trí, kết nối giao thông, mật độ dân cư, hoạt động thương mại, dịch vụ và khả năng khai thác thực tế được kỳ vọng có mức độ cải thiện về giá trị tốt hơn. Ngược lại, những khu vực có nguồn cung đất nền lớn, hạ tầng chưa hoàn thiện, xa trung tâm dân cư hoặc phụ thuộc nhiều vào kỳ vọng quy hoạch có thể tiếp tục gặp khó khăn về thanh khoản và duy trì mặt bằng giá.

B. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ ĐIỀU TRA, THU THẬP THÔNG TIN GIÁ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN CẤP TỈNH

I. CÔNG TÁC TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐIỀU TRA, KHẢO SÁT GIÁ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN CẤP TỈNH

Thực hiện đúng hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính Phủ quy định về giá đất; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; theo sự chỉ đạo của UBND tỉnh và các cơ quan chuyên môn, đặc biệt là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh thì ECOVIS AFA VIETNAM đã phối hợp chặt chẽ với Uỷ ban nhân dân các xã, phường (đầu mối là phòng kinh tế, hạ tầng và đô thị) trong công tác sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Công tác điều tra, khảo sát thông tin để sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi đã thực hiện theo quy trình chặt chẽ, phối hợp với các xã, phường đặc biệt là các phòng ban chuyên môn để tổng hợp và đề xuất phương án. ECOVIS AFA VIETNAM tiếp tục phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi để tổng hợp giá và xây dựng phương án sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi thuộc 11 đơn vị hành chính cấp xã/phường đối với 48 tuyết đường bổ sung và 03 tuyến đường sửa đổi tên.

II. KẾT QUẢ ĐIỀU TRA, THU THẬP THÔNG TIN

1. Đối tượng điều tra, khảo sát, thu thập thông tin

Đơn vị tư vấn thực hiện thu thập thông tin đầu vào theo quy định tại khoản 2 Điều 24 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 được hình thành trong thời gian 24 tháng tính đến trước thời điểm phê duyệt nhiệm vụ sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi đối với 48 tuyến đường, đoạn đường, khu tái định cư bổ sung và 03 tuyến đường sửa đổi tên, cụ thể:

Stt	Địa phương/tên công trình	Số tuyến phát sinh thực tế	Số văn bản đề nghị của các địa phương	Ngày ban hành	Ghi chú
I	**Phường Kon Tum**	**22**	3164/UBND-TH	02/10/2026	Bổ sung
II	**Phường Trương Quang Trọng**				
1	Khu TĐC Hòa Bình	2	2092/UBND-XDĐTMT	05/10/2026	Bổ sung
2	Khu TĐC Đông Thiên Ấn	3			Bổ sung
III	**Phường Trà Câu**				
1	Khu dân cư Vùng 1 (Hải Tân)	1	1457/UBND	18/09/2026	Bổ sung
IV	**Phường Đức Phổ**	**1**	1865/UBND-KTHTĐT	30/09/2026	Sửa đổi
V	**Xã Tịnh Khê**				

Stt	Địa phương/tên công trình	Số tuyến phát sinh thực tế	Số văn bản đề nghị của các địa phương	Ngày ban hành	Ghi chú
1	Khu TĐC Lệ Thủy	2	201/TTr-UBND	05/10/2026	Bổ sung
VI	**Xã An Phú**				
1	Khu dân cư thôn Tân An	2	2648/UBND	29/10/2026	Bổ sung
VII	**Xã Vệ Giang**	**2**	1707/UBND-KT	28/09/2026	Bổ sung
VIII	**Xã Bình Sơn**				
1	Xã Bình Sơn	2	3111/UBND-XDNNMT	26/10/2026	Sửa đổi
2	Khu TĐC Đồng Mẫu 2	1	301/TTr-UBND	03/10/2026	Bổ sung
3	Khu TĐC Mỹ Huệ	1	295/TTr-UBND	01/10/2026	Bổ sung
4	Khu TĐC Đồng Bờ Bướm	1	302/TTr-UBND	03/10/2026	Bổ sung
5	Khu TĐC Bình Long	3	257/TTr-UBND	21/08/2026	Bổ sung
6	Xã Bình Sơn	4	3111/UBND-XDNNMT	26/10/2026	Bổ sung
IX	**Xã Vạn Tường**				
1	Khu TĐC Phước Thọ 1	1	185/TTr-UBND	02/10/2026	Bổ sung
X	**Xã Đông Sơn**				
1	Khu TĐC Thạnh Thiện	1	206/TTr-UBND	05/10/2026	Bổ sung
2	Khu TĐC Đại Lộc	1	207/TTr-UBND	05/10/2026	Bổ sung
XI	**Xã Thọ Phong**				
1	Khu Tái Định Cư Trường Thọ	1	82/TTr-UBND	05/10/2026	Bổ sung
Tổng		**51**			

Tổng số lượng tuyến yêu cầu sửa đổi, bổ sung: 51 tuyến thuộc 11 đơn vị hành chính xã/ phường trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

2. Kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin

Đơn vị tư vấn đã thu thập **158 phiếu** / 144 phiếu theo yêu cầu của hợp đồng, trong đó bổ sung 48 tuyến đường, đoạn đường, khu tái định cư và sửa đổi 03 tuyến đường, cụ thể:

a. **48 tuyến đường, đoạn đường, khu tái định cư bổ sung, gồm:**

STT	Địa phương/tên công trình	Số tuyến phát sinh thực tế	Số lượng thông tin điều tra, khảo sát
I	**Phường Kon Tum**	**22**	**66**
II	**Phường Trương Quang Trọng**		
1	Khu TĐC Hòa Bình	2	6
2	Khu TĐC Đông Thiên Ấn	3	9
III	**Phường Trà Câu**		
1	Khu dân cư Vùng 1 (Hải Tân)	1	3
IV	**Xã Tịnh Khê**		
1	Khu TĐC Lệ Thủy	2	6
V	**Xã An Phú**		
1	Khu dân cư thôn Tân An	2	11
VI	**Xã Vệ Giang**	**2**	7
VII	**Xã Bình Sơn**		
1	Khu TĐC Đồng Mẫu 2	1	4
2	Khu TĐC Mỹ Huệ	1	4
3	Khu TĐC Đồng Bờ Bướm	1	3
4	Khu TĐC Bình Long	3	7
5	Xã Bình Sơn	4	18
VIII	**Xã Vạn Tường**		
1	Khu TĐC Phước Thọ 1	1	4
IX	**Xã Đông Sơn**		
1	Khu TĐC Thạnh Thiện	1	3
2	Khu TĐC Đại Lộc	1	4
X	**Xã Thọ Phong**		
1	Khu Tái Định Cư Trường Thọ	1	3
Tổng		**48**	**158**

b. 03 tuyến đường sửa đổi, gồm:

STT	Tuyến đường/đoạn đường	Giá đất theo Nghị Quyết số 40/2025/NQ-HĐND ngày 30/12/2025	
		Vị trí	Giá đất ở
I	**Phường Đức Phổ**		
1	Đất mặt tiền đường Trường Sa đoạn từ đường Trần Phú đến giáp xã Phổ Ninh	1	5.520
II	**Xã Bình Sơn**		
1	Khu vực 3		
	Đất mặt tiền đường gom song song đường QL1A thuộc Khu tái định cư Đồng Dưới Lộ (mặt cắt lòng đường rộng 7,5m)	6	4.800
2	Khu vực 5		
	Các vị trí đất khác còn lại	8	600

III. KẾT QUẢ THỰC HIỆN BẢNG GIÁ ĐẤT HIỆN HÀNH

Qua 10 tháng thực hiện giá đất theo Nghị quyết số 40/2025/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh. Nhìn chung, Bảng giá đất hiện hành cơ bản đáp ứng được các yêu cầu về tính thuế đối với việc sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất; tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất; tính tiền khi chuyển mục đích sử dụng đất; thu lệ phí trước bạ; tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm về đất đai. Việc quy định này đảm bảo tính công bằng giữa quyền và nghĩa vụ tài chính về đất đai của các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, cùng với sự phát triển kinh tế - xã hội và quá trình đầu tư, hoàn thiện hệ thống hạ tầng giao thông, một số tuyến đường, khu dân cư mới đã hình thành hoặc có sự thay đổi về tên gọi, dẫn đến thông tin về tên đường và phạm vi các tuyến đường trong Bảng giá đất hiện hành chưa hoàn toàn đáp ứng tình hình thực tế tại địa phương. Cụ thể, đối với một số đơn vị xã/phường, gồm: phường Kon Tum, phường Trương Quang Trọng, phường Trà Cau, phường Đức Phổ, xã Tịnh Khê, xã An Phú, xã Vệ Giang, xã Bình Sơn, xã Vạn Tường, xã Đông Sơn, xã Thọ Phong,...có phát sinh Khu tái định cư, tuyến đường mới và một số tuyến đường tên gọi chưa phù hợp để địa phương sử dụng Bảng giá đất.

Trên cơ sở đó, việc điều tra, khảo sát thực tế nhằm rà soát, cập nhật và bổ sung các tuyến đường, khu dân cư chưa có trong Bảng giá đất, đồng thời điều chỉnh tên gọi của một số tuyến đường cho phù hợp với hiện trạng quản lý tại địa phương là cần thiết. Công tác rà soát này góp phần bảo đảm tính đầy đủ, chính xác và thống nhất của thông tin trong Bảng giá đất, tạo thuận lợi cho quá trình tra cứu, áp dụng và thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định.

Đối với việc sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất năm 2026 này, ECOVIS AFA VIETNAM đề xuất xây dựng dựa trên nền tảng giá thu thập, khảo sát, điều tra thực tế phù hợp với quy định tại Luật Đất đai năm 2024. Đồng thời mức giá đề xuất cũng phù hợp với mặt bằng chung, đảm bảo hài hòa giữa các mục đích sử dụng Bảng giá đất.

C. NGUYÊN TẮC, CĂN CỨ, ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT TRONG DỰ THẢO SỬA ĐỔI, BỔ SUNG BẢNG GIÁ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH QUẢNG NGÃI

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 và các Nghị định hướng dẫn thi hành.

Trong đó căn cứ Điều 158 Luật Đất đai năm 2024, quy định nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất, cụ thể:

1. Việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;

b) Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;

c) Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;

d) Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;

đ) Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

Trong đó:

Nguyên tắc thị trường là nguyên tắc yêu cầu việc định giá phải dựa trên giá trị thị trường, giá đất phải phản ánh đúng giá trị thực tế của thị trường bất động sản tại thời điểm xác định giá, đảm bảo tính công bằng, minh bạch tránh tình trạng giá đất bị đẩy cao hoặc hạ thấp bất hợp lý.

Ngoài ra, việc xây dựng Bảng giá đất phải tuân thủ theo các phương pháp, quy trình theo pháp luật quy định, đảm bảo trung thực, khách quan, công khai, minh bạch và tính độc lập giữa tổ chức tư vấn, hội đồng thẩm định bảng giá đất và cơ quan/người có thẩm quyền quyết định giá đất.

Giá đất là cơ sở để thực hiện các nghĩa vụ tài chính từ đất đai. Trong việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đất đai luôn tồn tại sự xung đột lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư. Do đó, việc xây dựng Bảng giá đất phải đảm bảo mọi bên liên quan đều được bảo vệ và cân bằng các lợi ích.

2. Căn cứ định giá đất bao gồm:

a) Mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;

b) Thời hạn sử dụng đất. Đối với đất nông nghiệp đã được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất;

c) Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất;

d) Yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất;

đ) Quy định của pháp luật có liên quan tại thời điểm định giá đất.

3. Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất quy định tại điểm c khoản 2 Điều này bao gồm:

a) Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá;

b) Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính;

c) Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này;

d) Thông tin về doanh thu, chi phí, thu nhập từ việc sử dụng đất.

4. Thông tin giá đất đầu vào quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều này là thông tin được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất quy định tại khoản 2 Điều 91 và khoản 3 Điều 155 của Luật này trở về trước.

Việc sử dụng thông tin được thu thập quy định tại khoản này ưu tiên sử dụng thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

5. Các phương pháp định giá đất bao gồm:

- Căn cứ Khoản 5, Điều 158 Luật đất đai 2024 ngày 18/01/2024, có 04 phương pháp định giá đất gồm:

+ Phương pháp so sánh;

+ Phương pháp thu nhập;

+ Phương pháp thặng dư;

+ Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

- Qua các số liệu thu thập được thì đơn vị tư vấn lựa chọn phương pháp chính là Phương pháp so sánh để xác định giá đất, cụ thể:

+ **Đối với đất ở:** Qua điều tra khảo sát thu thập thông tin trong thời gian 24 tháng trở về trước tính từ thời điểm phê duyệt nhiệm vụ sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi thì đủ điều kiện để sử dụng phương pháp so sánh theo quy định tại Luật Đất đai 2024 và Nghị định 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định. Do đó, đơn vị tư vấn áp dụng **phương pháp so sánh** để tính toán các đơn giá tại các tuyến đường trên địa bàn tỉnh. Cụ thể phương pháp so sánh như sau:

"Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định"

- Theo hướng dẫn tại Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính Phủ quy định về giá đất và Khoản 2 Điều 1 của Nghị định số 226/NĐ-CP ngày 15/-8/2025 quy định Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh là:

"1. Khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá, gồm:

a) Mục đích sử dụng đất;

b) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

2. Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh, gồm:

a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;

b) Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai;Cơ quan thuế; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;

Trên cơ sở thông tin thu thập được để xác định giá mặt bằng chung; giá mặt bằng chung là bình quân số học của các giá đất thu thập được. Tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần giá mặt bằng chung;

c) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

3. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:

a) Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định;

b) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;

c) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát; trường hợp thông tin được hình thành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì được lựa chọn thông tin phù hợp tình hình thực tế về giá đất tại địa phương mà không căn cứ vào thứ tự ưu tiên nêu tại điểm này; ".

4. Trường hợp thửa đất so sánh có tài sản gắn liền với đất thì giá trị của tài sản gắn liền với đất (nếu có) của thửa đất so sánh được xác định như sau:

a) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng

Việc xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất	=	*Giá trị xây dựng mới tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất*	-	*Giá trị hao mòn đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất*

Phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn của tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Trường hợp chưa có quy định hoặc hướng dẫn về phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn thì việc tính toán thực hiện căn cứ vào thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường;

b) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

Đối với cây lâu năm thì giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất là giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với cây lâu năm do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

Đối với rừng trồng thì giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành; trường hợp chưa có quy định thì giá trị của tài sản gắn liền với đất được xác định bằng tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với rừng trồng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

5. Xác định giá của thửa đất so sánh như sau:

$$\text{Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh} = \frac{\text{Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất so sánh} - \text{Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất}}{\text{Diện tích thửa đất so sánh}}$$

6. Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 của Nghị định này và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc nguyên tắc sau:

a) Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh; thực hiện điều chỉnh theo giá trị tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm (%) sau

b) Trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm giảm giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) theo yếu tố đó; trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm tăng giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) theo yếu tố đó;

c) Trường hợp các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh giống với thửa đất cần định giá thì giữ nguyên mức giá của thửa đất so sánh.

7. Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách điều chỉnh giá đất của từng thửa đất so sánh do các yếu tố khác nhau của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá và thực hiện như sau:

$$\text{Giá đất ước tính của thửa đất, khu đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh} = \text{Giá đất của từng thửa đất so sánh} \pm \text{Mức điều chỉnh về giá từ yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của từng thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá}$$

8. Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh đã xác

định theo quy định tại khoản 7 Điều này; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%."

D. PHƯƠNG ÁN SỬA ĐỔI, BỔ SUNG BẢNG GIÁ ĐẤT

I. Đối với đất ở

1. Phường Kon tum

Bổ sung giá đất tại 22 tuyến đường hẻm có lộ giới trên 5m thuộc 15 tuyến đường chính trên địa bàn phường Kon Tum, cụ thể:

ĐVT: Nghìn đồng/m^2

STT	Tuyến đường	Đoạn đường	Giá đất ở				
			Vị trí 1	Vị trí 2		Vị trí 3	
				Dưới 50m	Từ 50m đến dưới 100m	Dưới 50m	Từ 50m đến dưới 100m
1	Nguyễn Cảnh Chân						
		Hẻm 05	3.880				
2	Trường Chinh						
		Hẻm bê tông sát bên số nhà 38 Trường Chinh (thông đến đường Trần Văn Hai)	5.720				
3	Lê Đình Chinh						
		Hẻm 33	4.540				
4	Trần Văn Hai						
		Hẻm 33, 52A	3.880				
5	Nguyễn Huệ						
		Hẻm 555	7.250				
6	Hoàng Thị Loan						
		Hẻm 205	4.540				
7	Nơ Trang Long						
		Hẻm 104	5.720				
8	Ngô Thì Nhậm						
		Hẻm 01	3.330				
9	Đường Ure						
		Hẻm 391	5.720				
10	Duy Tân						
		Hẻm 162, 195	4.540				
11	Huỳnh Đăng Thơ						
		Hẻm 200, 208	2.680				
12	Nguyễn Trãi						
		Hẻm 22	5.720				
		Hẻm đường nhựa sát bên số nhà 70 Nguyễn Trãi	4.540				

STT	Tuyến đường	Đoạn đường	Giá đất ở				
			Vị trí 1	Vị trí 2		Vị trí 3	
				Dưới 50m	Từ 50m đến dưới 100m	Dưới 50m	Từ 50m đến dưới 100m
13	Bà Triệu						
		Hẻm 251, 200, 232	7.250				
		Hẻm 403	7.250				
14	Đường Hai Bà Trưng						
		Hẻm 248	2.680				
15	Nguyễn Viết Xuân						
		Hẻm 46	5.720				

Trên cơ sở đề xuất của UBND phường Kon Tum, kết hợp kết quả khảo sát thực tế, đơn vị tư vấn đã phối hợp cùng các cán bộ chuyên môn tại phường tiến hành phân chia 22 tuyến hẻm thành 06 nhóm mức giá dựa trên sự tương đồng về vị trí, điều kiện hạ tầng giao thông, khả năng kết nối với các tuyến đường chính và lợi thế sử dụng đất.

Việc phân nhóm nhằm bảo đảm các tuyến hẻm có điều kiện tương đồng được áp dụng mức giá thống nhất, bảo đảm tính tương quan với mặt bằng giá đất thị trường, sự hợp lý giữa các khu vực có điều kiện tương đồng và tính thống nhất trong việc áp dụng bảng giá đất trên địa bàn phường Kon Tum.

Qua điều tra, khảo sát thị trường, số lượng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các tuyến hẻm có chiều rộng trên 5 m còn hạn chế, chưa đủ dữ liệu để xác định mức giá riêng cho từng tuyến. Do đó, đơn vị tư vấn sử dụng thông tin giao dịch thu thập được từ các cơ quan thuế, văn phòng đăng ký đất đai cung cấp là các hợp đồng giao dịch của các thửa đất có vị trí thuộc vị trí 2 của tuyến đường trục chính mà tuyến hẻm (đề xuất bổ sung) tiếp giáp làm cơ sở tham chiếu, kết hợp đánh giá sự tương đồng về vị trí, điều kiện hạ tầng và khả năng tiếp cận giao thông để đề xuất mức giá cho vị trí tuyến hẻm trên 5 mét, được điều chỉnh tăng hơn so với mức giá tại vị trí 2 của tuyến đường trục chính mà tuyến hẻm (đề xuất bổ sung) tiếp giáp. Cụ thể, nhóm giá 2.680.000 đồng/m² tham chiếu các giao dịch tại hẻm đường Hai Bà Trưng, Trương Định; Hàm Nghi; nhóm giá 3.330.000 đồng/m² tham chiếu hẻm đường Phan Chu Trinh, Ngô Quyền; nhóm giá 3.880.000 đồng/m² tham chiếu hẻm đường Nguyễn Cảnh Chân, Phan Đình Phùng; nhóm giá 4.540.000 đồng/m² tham chiếu hẻm đường Trần Văn Hai, Lê Hồng Phong và Trần Hưng Đạo; nhóm giá 5.720.000 đồng/m² tham chiếu hẻm đường Hùng Vương, Đoàn Thị Điểm và Lý Thường Kiệt; nhóm giá 7.250.000 đồng/m² tham chiếu hẻm đường Bà Triệu, Nguyễn Huệ và Trần Phú.

2. Phường Trương Quang Trọng

Bổ sung 03 tuyến đường tại Khu tái định cư Đông Thiên Ấn và 02 tuyến đường tại Khu tái định cư Hòa Bình, cụ thể:

ĐVT: Nghìn đồng/m²

STT	Tuyến đường/đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở
I	**Khu tái định cư Đông Thiên Ấn**		
1	Đất mặt tiền đường Hoàng Sa - Dốc Sỏi (ký hiệu từ LK1.01 đến LK1.03 và LK5.01 đến LK5.16) thuộc Khu tái định cư Đông Thiên Ấn	1	6.000
2	Đất ở mặt tiền đường có mặt cắt 20,5m thuộc khu TĐC Đông Thiên Ấn	1	5.300
3	Đất ở mặt tiền đường có mặt cắt 14,5m thuộc khu TĐC Đông Thiên Ấn	1	4.500
II	**Khu tái định cư Hòa Bình**		
1	Đất mặt tiền đường Hoàng Sa - Dốc Sỏi (ký hiệu từ TĐC:01 đến TĐC:17) thuộc Khu tái định cư Hòa Bình	1	5.400
2	Đất mặt tiền đường nội bộ (mặt cắt đường rộng 14,5m, ký hiệu từ TĐC:18 đến TĐC:36) thuộc Khu tái định cư Hòa Bình	1	4.050

a. Đối với tuyến đường "Đất ở mặt tiền đường Hoàng Sa - Dốc Sỏi thuộc khu TĐC Đông Thiên Ấn":

Qua khảo sát, thu thập và phân tích thông tin giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Đơn vị tư vấn nhận thấy các thửa đất mặt tiền đường nối Cầu Thạch Bích đến Thọ Phong thuộc Khu tái định cư Tịnh Ấn Tây có mức độ tương đồng nhất định với tuyến đường Hoàng Sa – Dốc Sỏi về vị trí địa lý, điều kiện giao thông, hiện trạng cơ sở hạ tầng và khả năng khai thác, sử dụng đất sau khi tuyến đường này được hình thành. Do đó, Đơn vị tư vấn lựa chọn các giao dịch phổ biến có đơn giá bình quân: 6.000.000 đồng/m² tại vị trí tương đồng làm cơ sở tham chiếu và đề xuất mức giá đất: 6.000.000 đồng/m² đối với tuyến đường Hoàng Sa – Dốc Sỏi, nhằm bảo đảm tính hợp lý trong tương quan giá đất và phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương.

b. Đối với tuyến đường "Đất ở mặt tiền đường có mặt cắt 20,5m thuộc khu TĐC Đông Thiên Ấn":

Qua khảo sát và phân tích thông tin giao dịch, Đơn vị tư vấn nhận thấy đất ở mặt tiền đường nội bộ có mặt cắt 17,5 m thuộc Khu tái định cư Tịnh Ấn Tây có sự tương đồng nhất định về vị trí địa lý, điều kiện giao thông, hiện trạng hạ tầng và khả năng khai thác, sử dụng đất so với tuyến đường cần đề xuất. Do đó, Đơn vị tư vấn lựa chọn đơn giá giao dịch bình quân: 5.323.000 đồng/m² làm cơ sở tham chiếu và đề xuất mức giá: 5.300.000 đồng/m² đối với đất ở mặt tiền đường có mặt cắt 20,5 m thuộc Khu tái định cư Đông Thiên Ấn, bảo đảm tính hợp lý trong tương quan giá đất và phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương.

c. Đối với tuyến đường "Đất ở mặt tiền đường có mặt cắt 14,5m thuộc khu TĐC Đông Thiên Ấn":

Qua khảo sát và phân tích thông tin giao dịch, Đơn vị tư vấn nhận thấy đất ở mặt tiền đường nội bộ có mặt cắt rộng 13,5 m thuộc Khu tái định cư Tịnh Ấn Tây có mức độ tương đồng nhất định về vị trí địa lý, quy mô mặt cắt đường, điều kiện giao thông, hiện trạng cơ sở hạ tầng và khả năng khai thác, sử dụng đất. Do đó, Đơn vị tư vấn lựa chọn đơn giá giao dịch bình quân: 4.545.000 đồng/m² làm cơ sở tham chiếu và đề xuất mức giá đất: 4.500.000 đồng/m² đối với đất ở mặt tiền đường có mặt cắt 14,5 m thuộc Khu tái định cư Đông Thiên Ấn, bảo đảm tính hợp lý trong tương quan giá đất và phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương.

d. Đối với tuyến đường "Đất ở mặt tiền đường Hoàng Sa - Dốc Sỏi thuộc khu TĐC Hòa Bình":

Qua khảo sát và phân tích thông tin thị trường, Đơn vị tư vấn lựa chọn các giao dịch phổ biến tại vị trí có điều kiện tương đồng với tuyến đường Hoàng Sa – Dốc Sỏi thuộc Khu tái định cư Đông Thiên Ấn, với đơn giá giao dịch bình quân: 6.033.000 đồng/m² làm cơ sở tham chiếu. Mặc dù cùng nằm trên một trục giao thông chính, Khu tái định cư Hòa Bình có vị trí xa trung tâm hơn, mức độ hoàn thiện hạ tầng và khả năng tiếp cận các tiện ích còn hạn chế so với Khu tái định cư Đông Thiên Ấn. Do đó, Đơn vị tư vấn điều chỉnh giảm đơn giá tham chiếu về giá trị: 5.400.000 đồng/m² để đề xuất đơn giá cho tuyến đường **Đất ở mặt tiền đường Hoàng Sa - Dốc Sỏi thuộc khu TĐC Hòa Bình**, nhằm phản ánh sự khác biệt về lợi thế vị trí, điều kiện hạ tầng và bảo đảm tính hợp lý trong tương quan giá đất giữa hai khu vực.

e. Đối với tuyến đường "Đất ở mặt tiền đường có mặt cắt 14,5m thuộc khu TĐC Hòa Bình":

Tuyến đường có mặt cắt 14,5 m thuộc Khu tái định cư Hòa Bình và tuyến đường cùng quy mô mặt cắt thuộc Khu tái định cư Đông Thiên Ấn có sự tương đồng về điều kiện giao thông và quy mô hạ tầng. Tuy nhiên, Khu tái định cư Hòa Bình nằm xa trung tâm hơn, mức độ hoàn thiện hạ tầng và khả năng tiếp cận các tiện ích còn hạn chế. Do đó, Đơn vị tư vấn lựa chọn các giao dịch phổ biến tại vị trí tương đồng với đường có mặt cắt 14,5m thuộc Khu tái định cư Đông Thiên Ấn với đơn giá bình quân: 4.508.000 đồng/m² làm cơ sở tham chiếu và điều chỉnh giảm về đơn giá: 4.050.000 đồng/m² để đề xuất đơn giá cho tuyến đường **Đất ở mặt tiền đường có mặt cắt 14,5m thuộc khu TĐC Hòa Bình**, nhằm phản ánh sự khác biệt về lợi thế vị trí và bảo đảm tính hợp lý trong tương quan giá đất giữa hai khu vực.

3. Phường Trà Câu

Bổ sung 01 tuyến đường thuộc Khu dân cư Vùng 1, tổ dân phố Hải Tân, cụ thể:

ĐVT: Nghìn đồng/m²

STT	Tuyến đường/đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở
1	Đất mặt tiền đường nội bộ thuộc Khu dân cư Vùng 1, tổ dân phố Hải Tân	1	3.120

Qua khảo sát và phân tích dữ liệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các tuyến đường tương đồng, Đơn vị tư vấn nhận thấy số lượng giao dịch còn hạn chế, chưa đủ cơ sở xác định giá đất trực tiếp. Do đó, Đơn vị tư vấn lựa chọn mức giá giao dịch bình quân

tại Khu dân cư Thanh Trung và Khu tái định cư Gò Cờ Trong: 3.542.000 đồng/m² làm cơ sở tham chiếu do có sự tương đồng nhất định về các cơ sở hạ tầng. Trên cơ sở đánh giá sự khác biệt về vị trí địa lý, điều kiện giao thông, khả năng khai thác, sử dụng đất, Đơn vị tư vấn điều chỉnh giảm đơn giá tham chiếu về đơn giá: 3.120.000 đồng/m² để đề xuất đơn giá cho tuyến đường **Đất mặt tiền đường nội bộ thuộc Khu dân cư Vùng 1, tổ dân phố Hải Tân** nhằm bảo đảm tính hợp lý, nhất quán trong tương quan giá đất giữa các khu vực, vị trí và phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương ở thời điểm xác định giá đất.

4. Phường Đức Phổ

Sửa đổi tên đối với tuyến đường/đoạn đường: **Đất mặt tiền đường Trường Sa đoạn từ đường Trần Phú đến giáp xã Phổ Ninh** từ tên quy định tại Nghị quyết số 40/2025/NQ-HĐND đề xuất sửa thành tên mới: **Đất mặt tiền đường Lý Thái Tổ đoạn từ đường Trần Phú đến hết nhà ông Nguyễn Văn Thống; Đất mặt tiền đường Trường Sa đoạn từ nhà ông Nguyễn Văn Thống đến đường Phạm Hữu Nhật; Đất mặt tiền đường Trường Sa đoạn từ nhà ông Hồ Văn Tâm đến giáp đường Trần Hưng Đạo** nhưng vẫn giữ nguyên mức giá đã quy định trong bảng giá đất, cụ thể:

ĐVT: Nghìn đồng/m²

STT	Tuyến đường/đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở
1	Đất mặt tiền đường Lý Thái Tổ đoạn từ đường Trần Phú đến hết nhà ông Nguyễn Văn Thống; Đất mặt tiền đường Trường Sa đoạn từ nhà ông Nguyễn Văn Thống đến đường Phạm Hữu Nhật; Đất mặt tiền đường Trường Sa đoạn từ nhà ông Hồ Văn Tâm đến giáp đường Trần Hưng Đạo	1	5.520

Qua khảo sát thực tế thực tế tuyến đường " Đất mặt tiền đường Trường Sa đoạn từ đường Trần Phú đến giáp xã Phổ Ninh". Trên thực tế phần mặt tiền đoạn đường này từ nhà ông Nguyễn Văn Thống đến đường Trần Phú hiện là đường Lý Thái Tổ (Có cắm bảng tên đường Lý Thái Tổ). Phần đường tiếp theo (nối liền đường Lý Thái Tổ) từ nhà ông Nguyễn Văn Thống là đường Trường Sa. Nên Tổ thẩm định giá đề xuất chia lại tuyến đường " Đất mặt tiền đường Trường Sa đoạn từ đường Trần Phú đến giáp xã Phổ Ninh" thành ba đoạn phù hợp với thực tế khảo sát hiện trạng:

- Đất mặt tiền đường Lý Thái Tổ đoạn từ đường Trần Phú đến hết nhà ông Nguyễn Văn Thống.

- Đất mặt tiền đường Trường Sa đoạn từ nhà ông Nguyễn Văn Thống đến đường Phạm Hữu Nhật.

- Đất mặt tiền đường Trường Sa đoạn từ nhà ông Hồ Văn Tâm đến giáp đường Trần Hưng Đạo.

Về cơ bản vẫn là một tuyến đường nhưng gồm ba đoạn khác nhau nên Đơn vị tư vấn đề xuất giữ nguyên giá theo giá " Đất mặt tiền đường Trường Sa đoạn từ đường Trần Phú đến giáp xã Phổ Ninh" là **5.520.000 đồng/m²** áp dụng cho cả ba đoạn đường trên.

5. Xã Tịnh Khê

Bổ sung 02 tuyến đường thuộc Khu tái định cư Lệ Thủy, cụ thể:

ĐVT: Nghìn đồng/m²

STT	Tuyến đường/đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở
	Khu vực 1		
1	Đất mặt tiền đường Hoàng Sa – Dốc Sỏi (ký hiệu từ TĐC1:01 đến TĐC1:16) và (ký hiệu từ TĐC2:01 đến TĐC2:06) thuộc Khu tái định cư Lệ Thủy	4	4.700
2	Đất mặt tiền đường nội bộ (ký hiệu từ TĐC1:17 đến TĐC1:33) và (ký hiệu từ TĐC2:07 đến TĐC2:18) thuộc Khu tái định cư Lệ Thủy	6	3.500

a. Đối với tuyến đường "Đất mặt tiền đường Hoàng Sa – Dốc Sỏi (ký hiệu từ TĐC1:01 đến TĐC1:16) và (ký hiệu từ TĐC2:01 đến TĐC2:06) thuộc Khu tái định cư Lệ Thủy":

Qua khảo sát, thu thập và phân tích dữ liệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Đơn vị tư vấn nhận thấy số lượng giao dịch tại các tuyến đường có yếu tố tương đồng với tuyến đường cần đề xuất còn tương đối hạn chế, chưa bảo đảm tính đầy đủ và đại diện để làm cơ sở xác định giá đất trực tiếp. Do đó, Đơn vị tư vấn lựa chọn các giao dịch phổ biến tại các tuyến đường thuộc Khu vực 1, vị trí 2 trên địa bàn xã có sự tương đồng nhất định về điều kiện giao thông, cơ sở hạ tầng và khả năng khai thác, sử dụng đất. Để làm cơ sở tham chiếu, với đơn giá bình quân: 7.123.000 đồng/m². Trên cơ sở đánh giá sự khác biệt về lợi thế vị trí và điều kiện hạ tầng, Đơn vị tư điều chỉnh giảm đơn giá tham chiếu về đơn giá: 4.700.000 đồng/m² tương ứng với đơn giá tại các tuyến đường thuộc Khhu vực 1, vị trí 4 trên địa bàn xã để đề xuất cho tuyến đường **Đất mặt tiền đường Hoàng Sa – Dốc Sỏi (ký hiệu từ TĐC1:01 đến TĐC1:16) và (ký hiệu từ TĐC2:01 đến TĐC2:06) thuộc Khu tái định cư Lệ Thủ,** nhằm bảo đảm tính hợp lý, nhất quán trong tương quan giá đất giữa các khu vực, vị trí và phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương ở thời điểm xác định giá đất.

b. Đối với tuyến đường "Đất mặt tiền đường nội bộ (ký hiệu từ TĐC1:17 đến TĐC1:33) và (ký hiệu từ TĐC2:07 đến TĐC2:18) thuộc Khu tái định cư Lệ Thủy":

Qua khảo sát, thu thập và phân tích thông tin giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Đơn vị tư vấn nhận thấy các tuyến đường nội bộ thuộc Khu dân cư Ruộng Ngõ, Gò Dệch và Tăng Long tại Khu vực 1, vị trí 6 có sự tương đồng nhất định với các tuyến đường nội bộ còn lại thuộc Khu tái định cư Lệ Thủy về đặc điểm vị trí, điều kiện giao thông, cơ sở hạ tầng và khả năng khai thác, sử dụng đất. Do đó, Đơn vị tư vấn lựa chọn các giao dịch tại những vị trí tương đồng với đơn giá bình quân: 3.500.000 đồng/m² làm cơ sở tham chiếu và đề xuất mức giá đất 3.500.000 đồng/m² cho tuyến đường **Đất mặt tiền đường nội bộ (ký hiệu từ TĐC1:17 đến TĐC1:33) và (ký hiệu từ TĐC2:07 đến TĐC2:18) thuộc Khu tái định cư Lệ Thủy**, nhằm bảo đảm tính hợp lý, nhất quán trong tương quan giá đất và phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương ở thời điểm xác định giá đất.

6. Xã An Phú

Bổ sung 02 tuyến đường thuộc Khu dân cư thôn Tân An, cụ thể:

ĐVT: Nghìn đồng/m²

STT	Tuyến đường/đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở
I	**Khu vực 1**		
1	Đất mặt tiền tuyến đường có mặt cắt rộng 14,5m thuộc Khu dân cư thôn Tân An	5	4.000
II	**Khu vực 2**		
1	Đất mặt tiền tuyến đường có mặt cắt rộng 9,5m thuộc Khu dân cư thôn Tân An	3	2.800

a. Đối với tuyến đường "Đất mặt tiền tuyến đường có mặt cắt rộng 14,5m thuộc Khu dân cư thôn Tân An"

Qua khảo sát, thu thập và phân tích thông tin giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Đơn vị tư vấn nhận thấy các tuyến đường có mặt cắt rộng 14,5 m thuộc Khu dân cư Nghĩa Phú có sự tương đồng nhất định với tuyến đường nội bộ thuộc Khu dân cư thôn Tân An về quy mô mặt cắt đường, điều kiện giao thông, cơ sở hạ tầng, mức độ phát triển dân cư và khả năng khai thác, sử dụng đất. Do đó, Đơn vị tư vấn lựa chọn các giao dịch tại vị trí tương đồng với đơn giá bình quân: 4.002.000 đồng/m² làm cơ sở tham chiếu và đề xuất mức giá đất 4.000.000 đồng/m² đối với **Đất ở mặt tiền đường nội bộ có mặt cắt 14,5 m thuộc Khu dân cư thôn Tân An**, nhằm bảo đảm tính hợp lý, nhất quán trong tương quan giá đất và phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương ở thời điểm xác định giá đất.

b. Đối với tuyến đường "Đất mặt tiền tuyến đường có mặt cắt rộng 9,5m thuộc Khu dân cư thôn Tân An"

Qua khảo sát, thu thập và phân tích thông tin giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Đơn vị tư vấn nhận thấy các tuyến đường có mặt cắt từ 11,5 m trở xuống thuộc Khu dân cư Nghĩa Phú có mức độ tương đồng nhất định với tuyến đường nội bộ có mặt cắt 9,5 m thuộc Khu dân cư thôn Tân An về quy mô mặt cắt đường, điều kiện giao thông, cơ sở hạ tầng, mức độ phát triển dân cư và khả năng khai thác, sử dụng đất. Do đó, Đơn vị tư vấn lựa chọn các giao dịch tại vị trí tương đồng với đơn giá bình quân: 2.766.000 đồng/m² làm cơ sở tham chiếu và đề xuất mức giá đất 2.800.000 đồng/m² đối với **Đất ở mặt tiền đường nội bộ có mặt cắt 9,5 m thuộc Khu dân cư thôn Tân An**. Trên cơ sở phân tích, đối chiếu tổng hợp các yếu tố nêu trên, mức giá đề xuất nhằm bảo đảm tính hợp lý, nhất quán trong tương quan giá đất giữa các khu vực, vị trí và phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương ở thời điểm xác định giá đất.

7. Xã Vệ Giang

Bổ sung 02 tuyến đường thuộc Khu dân cư thôn Tân An, cụ thể:

ĐVT: Nghìn đồng/m²

STT	Tuyến đường/đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở
I	**Khu vực 2**		
1	Đất mặt tiền đường ĐH 26 (đoạn từ cầu ông Tổng đến giáp ngã 3 đường đi thôn Bách Mỹ)	3	2.800
2	Đất mặt tiền ĐH25B (đường Nghĩa Phương Nghĩa Mỹ)	5	2.200

a. Đối với tuyến đường "Đất mặt tiền đường ĐH 26 (đoạn từ cầu ông Tổng đến giáp ngã 3 đường đi thôn Bách Mỹ)":

Qua khảo sát và phân tích dữ liệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Đơn vị tư vấn nhận thấy số lượng giao dịch tại các tuyến tương đồng với tuyến đường cần bổ sung còn hạn chế, chưa đủ cơ sở xác định giá đất trực tiếp. Do đó, Đơn vị tư vấn lựa chọn mức giá giao dịch bình quân tại các tuyến đường thuộc Khu vực 1, vị trí 7 là: 5.455.000 đồng/m² làm cơ sở tham chiếu do có sự tương đồng nhất định về các yếu tố hình thành giá đất. Trên cơ sở đánh giá sự khác biệt về vị trí địa lý, điều kiện giao thông, cơ sở hạ tầng và khả năng khai thác, sử dụng đất, Đơn vị tư vấn điều chỉnh giảm đơn giá tham chiếu theo tương quan giá đất giữa hai vị trí trong bảng giá đất hiện hành của xã Vệ Giang, nhằm bảo đảm tính hợp lý và nhất quán. Theo đó, đơn giá sau điều chỉnh là: 2.800.000 đồng/m² và sử dụng đơn giá này đề xuất cho đơn giá tại tuyến đường **Đất mặt tiền đường ĐH 26 (đoạn từ cầu ông Tổng đến giáp ngã 3 đường đi thôn Bách Mỹ**, tương đương với mức giá tại Khu vực 2, vị trí 3 trên địa bàn xã.

b. Đối với tuyến đường "Đất mặt tiền ĐH25B (đường Nghĩa Phương Nghĩa Mỹ)":

Qua khảo sát và phân tích dữ liệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đơn vị tư vấn nhận thấy số lượng giao dịch tại các tuyến tương đồng với tuyến đường cần bổ sung còn hạn chế, chưa đủ cơ sở xác định giá đất trực tiếp. Do đó, Tổ thẩm định lựa chọn mức giá giao dịch bình quân tại các tuyến đường thuộc Khu vực 2, vị trí 6 là: 1.833.000 đồng/m² làm cơ sở tham chiếu do có sự tương đồng nhất định về các yếu tố hình thành giá đất. Trên cơ sở đánh giá sự khác biệt về vị trí địa lý, điều kiện giao thông, cơ sở hạ tầng và khả năng khai thác, sử dụng đất, Đơn vị tư vấn điều chỉnh tăng đơn giá tham chiếu theo tương quan giá đất giữa hai vị trí trong bảng giá đất hiện hành của xã Vệ Giang, nhằm bảo đảm tính hợp lý và nhất quán. Theo đó, đơn giá sau điều chỉnh là: 2.200.000 đồng/m² và sử dụng đơn giá này đề xuất cho đơn giá tại tuyến đường **Đất mặt tiền ĐH25B (đường Nghĩa Phương Nghĩa Mỹ)**, tương đương với mức giá tại Khu vực 2, vị trí 5 trên địa bàn xã.

8. Xã Bình Sơn

a. Sửa đổi tên đối với tuyến đường/đoạn đường: "Đất mặt tiền đường gom song song đường QL1A thuộc Khu tái định cư Đồng Dưới Lộ (mặt cắt lòng đường rộng 7,5m)" từ tên quy định tại Nghị quyết số 40/2025/NQ-HĐND đề xuất sửa thành tên mới: **"Đất mặt tiền đường nội bộ thuộc khu tái định cư Đồng Dưới Lộ và hướng lên đường Quốc lộ 1 (trong đó lòng đường 5,5m)"** và Sửa đổi tên đối với tuyến đường/đoạn đường: "Các vị trí đất khác còn lại" từ tên quy định tại Nghị quyết số 40/2025/NQ-HĐND đề xuất sửa thành tên mới: **"Các vị trí đất còn lại (khu vực Bình Long, Bình Trung, Bình Dương, Bình Nguyên cũ)"** nhưng vẫn giữ nguyên mức giá đã quy định trong bảng giá đất, cụ thể:

ĐVT: Nghìn đồng/m^2

STT	Tuyến đường/đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở
I	**Khu vực 3**		
1	Đất mặt tiền đường nội bộ thuộc khu tái định cư Đồng Dưới Lộ và hướng lên đường Quốc lộ 1 (trong đó lòng đường 5,5m)	6	4.800
II	**Khu vực 5**		
2	Các vị trí đất còn lại (khu vực Bình Long, Bình Trung, Bình Dương, Bình Nguyên cũ)	8	600

Theo khảo sát thực tế tuyến đường "Đất mặt tiền đường gom song song đường QL1A thuộc Khu tái định cư Đồng Dưới Lộ (mặt cắt lòng đường rộng 7,5m)". Trên thực tế là **"Đất mặt tiền đường nội bộ thuộc Khu tái định cư Đồng Dưới lộ và hướng lên đường quốc lộ 1 (trong đó lòng đường 5,5m)"** và "Các vị trí đất khác còn lại" tại xã Bình Sơn do việc gộp xã nên các vị trí còn lại của các xã có sự khác biệt về hạ tầng kinh tế xã hội, để đảm bảo tính thực tiễn nên đơn vị tư vấn đề xuất đổi tên thành **"Các vị trí đất còn lại (khu vực Bình Long, Bình Trung, Bình Dương, Bình Nguyên cũ)",** nhằm đảm bảo tính phù hợp với tên gọi thực tế và tình hình quản lý tại địa phương.

b) Bổ sung 10 tuyến đường mới, gồm: 01 tuyến tại Khu TĐC Đồng Mẫu 2, 01 tuyến tại Khu TĐC Mỹ Huệ, 01 tuyến tại Khu TĐC Đồng Bờ Bướm, 03 tuyến tại Khu TĐC Bình Long và 04 tuyến khác trên địa bàn xã Bình Sơn, cụ thể:

ĐVT: Nghìn đồng/m²

STT	Tuyến đường/đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở
I	**Khu vực 3**		
1	Đất mặt tiền đường trục chính quy hoạch N3 (mặt cắt lòng đường rộng 21m) thuộc khu tái định cư Bình Long	5	5.400
2	Đất mặt tiền đường quy hoạch D3 và D5 (mặt cắt lòng đường rộng 10,5m) thuộc khu tái định cư Bình Long	6	4.800
3	Đất mặt tiền đường các tuyến đường nội bộ khu tái định cư Đồng Bờ Bướm có mặt cắt ngang đường từ 11,5m đến 14,5m (thuộc các tuyến D1, D2, D3 và N1) mặt cắt lòng đường rộng 7,5m	6	4.800
4	Đất mặt tiền đường quy hoạch N1 (ĐH.04) và đất mặt tiền đường nội bộ (mặt cắt lòng đường rộng 7,5m) thuộc khu tái định cư Bình Long	7	4.200
5	Đất mặt tiền đường các tuyến đường nội bộ khu tái định cư Đồng Mẫu 2 có mặt cắt ngang đường từ 12,0m đến 13,5m (thuộc các tuyến 1, 2, 3, 4, 5 và 6) mặt cắt lòng đường rộng từ 6m đến 7,5m	7	4.200
II	**Khu vực 4**		
1	Đất mặt tiền đường các tuyến đường nội bộ khu tái định cư Mỹ Huệ có mặt cắt ngang đường từ 9,35m đến 13m (thuộc các tuyến D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, N1, N2 và N3) có mặt cắt lòng đường rộng từ 6m đến 7m	2	3.600
2	Đất mặt tiền các đường đất trong thôn xóm rộng từ 2m đến dưới 3m (khu vực Bình Thạnh, Bình Chánh, Châu Ổ cũ)	4	2.400
3	Các vị trí đất còn lại (khu vực Bình Chánh, Bình Thạnh, thị trấn Châu Ổ cũ)	7	1.680
III	**Khu vực 5**		
1	Đất mặt tiền đường hiện hữu (đường nhựa, bê tông) trong thôn xóm rộng từ 3m đến dưới 5m (khu vực Bình Trung, Bình Nguyên, Bình Long, Bình Dương cũ)	3	1.200

STT	Tuyến đường/đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở
2	Đất mặt tiền đường đất trong thôn xóm rộng từ 3m đến dưới 5m (khu vực Bình Trung, Bình Nguyên, Bình Long, Bình Dương cũ)	4	960

Khu TĐC Bình Long:

+ Đối với tuyến đường **"Đất mặt tiền đường quy hoạch D3 và D5 (mặt cắt lòng đường rộng 10,5m) thuộc khu tái định cư Bình Long".** Qua khảo sát, thu thập và phân tích thông tin giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Đơn vị tư vấn nhận thấy tuyến đường "Đất mặt tiền đường quy hoạch D3 và D5 (mặt cắt lòng đường rộng 10,5m) thuộc khu tái định cư Bình Long" có sự tương đồng nhất định với tuyến đường thuộc Khu vực 3 vị trí 6 về điều kiện giao thông, khả năng khai thác, sử dụng đất. Do đó, Đơn vị tư vấn lựa chọn các giao dịch tại vị trí tương đồng này với đơn giá bình quân: 4.810.935 đồng/m² làm cơ sở tham chiếu và đề xuất mức đơn giá làm tròn: 4.800.000 đồng/m² đối với "**Đất mặt tiền đường quy hoạch D3 và D5 (mặt cắt lòng đường rộng 10,5m) thuộc khu tái định cư Bình Long"** tương ứng mức giá tại Khu vực 3, vị trí 6 trên địa bàn xã, nhằm bảo đảm tính hợp lý, nhất quán trong tương quan giá đất và phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương ở thời điểm xác định giá đất.

+ Đối với tuyến đường "**Đất mặt tiền đường trục chính quy hoạch N3 (mặt cắt lòng đường rộng 21m) thuộc khu tái định cư Bình Long**". Qua khảo sát và phân tích dữ liệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Đơn vị tư vấn nhận thấy số lượng giao dịch tại các tuyến có tính tương đồng với tuyến đường "Đất mặt tiền đường trục chính quy hoạch N3 (mặt cắt lòng đường rộng 21m) thuộc khu tái định cư Bình Long" còn hạn chế, chưa đủ cơ sở xác định giá đất trực tiếp. Do đó, Đơn vị tư vấn lựa chọn mức giá giao dịch bình quân tại các tuyến đường "Đất mặt tiền đường quy hoạch D3 và D5 (mặt cắt lòng đường rộng 10,5m) tại khu tái định cư Bình Long" là: 4.800.000 đồng/m² làm cơ sở tham chiếu do có sự tương đồng nhất định về các yếu tố hình thành giá đất. Trên cơ sở đánh giá sự khác biệt điều kiện giao thông, cơ sở hạ tầng và khả năng khai thác, sử dụng đất, Đơn vị tư vấn điều chỉnh tăng đơn giá tham chiếu theo tương quan giá đất giữa hai vị trí trong bảng giá đất hiện hành của xã Bình Sơn, nhằm bảo đảm tính hợp lý và nhất quán. Theo đó, đơn giá sau điều chỉnh là: 5.400.000 đồng/m² và sử dụng đơn giá này đề xuất cho đơn giá tại tuyến đường "**Đất mặt tiền đường trục chính quy hoạch N3 (mặt cắt lòng đường rộng 21m) thuộc khu tái định cư Bình Long**", tương đương với mức giá tại Khu vực 3, vị trí 5 trên địa bàn.

+ Đối với tuyến đường "**Đất mặt tiền đường quy hoạch N1 (ĐH.04) và đất mặt tiền đường nội bộ (mặt cắt lòng đường rộng 7,5m) thuộc khu tái định cư Bình Long**". Qua khảo sát và phân tích dữ liệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Đơn vị tư vấn nhận thấy số lượng giao dịch tại các tuyến có tính tương đồng với tuyến đường "Đất mặt tiền đường quy hoạch N1 (ĐH.04) và đất mặt tiền đường nội bộ (mặt cắt lòng đường rộng

7,5m) thuộc khu tái định cư Bình Long còn hạn chế, chưa đủ cơ sở xác định giá đất trực tiếp. Do đó, Đơn vị tư vấn lựa chọn mức giá giao dịch bình quân tại các tuyến đường "Đất mặt tiền đường quy hoạch D3 và D5 (mặt cắt lòng đường rộng 10,5m) thuộc khu tái định cư Bình Long" là: 4.800.000 đồng/m² làm cơ sở tham chiếu do có sự tương đồng nhất định về các yếu tố hình thành giá đất. Trên cơ sở đánh giá sự khác biệt điều kiện giao thông, cơ sở hạ tầng và khả năng khai thác, sử dụng đất, Đơn vị tư vấn điều chỉnh giảm đơn giá tham chiếu theo tương quan giá đất giữa hai vị trí trong bảng giá đất hiện hành của xã Bình Sơn, nhằm bảo đảm tính hợp lý và nhất quán. Theo đó, đơn giá sau điều chỉnh là: 4.200.000 đồng/m² và sử dụng đơn giá này đề xuất cho đơn giá tại tuyến đường "**Đất mặt tiền đường quy hoạch N1 (ĐH.04) và đất mặt tiền đường nội bộ (mặt cắt lòng đường rộng 7,5m) thuộc khu tái định cư Bình Long"**, tương ứng với mức giá tại **Khu vực 3, vị trí** 7 trên địa bàn xã.

Khu TĐC Đồng Bờ Bướm

Qua khảo sát, thu thập và phân tích thông tin giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, "Đất mặt tiền đường các tuyến đường nội bộ khu tái định cư Đồng Bờ Bướm có mặt cắt ngang đường từ 11,5m đến 14,5m (thuộc các tuyến D1, D2, D3 và N1) mặt cắt lòng đường rộng 7,5m" có sự tương đồng nhất định với tuyến đường thuộc Khu vực 3 vị trí 6 về điều kiện giao thông, khả năng khai thác, sử dụng đất. Do đó, Đơn vị tư vấn lựa chọn các giao dịch tại vị trí tương đồng này với đơn giá bình quân: 4.824.378 đồng/m² làm cơ sở tham chiếu và đề xuất mức đơn giá làm tròn: 4.800.000 đồng/m² đối với "**Đất mặt tiền đường các tuyến đường nội bộ khu tái định cư Đồng Bờ Bướm có mặt cắt ngang đường từ 11,5m đến 14,5m (thuộc các tuyến D1, D2, D3 và N1) mặt cắt lòng đường rộng 7,5m)"** tương ứng mức đơn giá tại Khu vực 3, vị trí 6 trên địa bàn xã, nhằm bảo đảm tính hợp lý, nhất quán trong tương quan giá đất và phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương ở thời điểm xác định giá đất.

Khu TĐC Đồng Mẫu 2

Qua khảo sát, thu thập và phân tích thông tin giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, "Đất mặt tiền đường các tuyến đường nội bộ khu tái định cư Đồng Mẫu 2 có mặt cắt ngang đường từ 12,0m đến 13,5m (thuộc các tuyến 1, 2, 3, 4, 5 và 6) mặt cắt lòng đường rộng từ 6m đến 7,5m" có sự tương đồng nhất định với các tuyến đường thuộc Khu vực 3 vị trí 7 về điều kiện giao thông, khả năng khai thác, sử dụng đất. Do đó, Đơn vị tư vấn lựa chọn các giao dịch tại vị trí tương đồng này với đơn giá bình quân: 4.248.481 đồng/m² làm cơ sở tham chiếu và đề xuất mức giá đất: 4.200.000 đồng/m² đối với "**Đất mặt tiền đường các tuyến đường nội bộ khu tái định cư Đất mặt tiền đường các tuyến đường nội bộ khu tái định cư Đồng Mẫu 2 có mặt cắt ngang đường từ 12,0m đến 13,5m (thuộc các tuyến 1, 2, 3, 4, 5 và 6) mặt cắt lòng đường rộng từ 6m đến 7,5m"**, nhằm bảo đảm tính hợp lý, nhất quán trong tương quan giá đất và phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương ở thời điểm xác định giá đất.

Khu TĐC Mỹ Huệ

Qua khảo sát, thu thập và phân tích thông tin giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Đất mặt tiền đường các tuyến đường nội bộ khu tái định cư Mỹ Huệ có mặt cắt ngang đường từ 9,35m đến 13m (thuộc các tuyến D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, N1, N2 và N3) có mặt cắt lòng đường rộng từ 6m đến 7m" có sự tương đồng nhất định với các tuyến đường thuộc Khu vực 4 vị trí 2 trên địa bàn xã về điều kiện giao thông, khả năng khai thác, sử dụng đất. Do đó, Đơn vị tư vấn lựa chọn các giao dịch tại vị trí tương đồng này với đơn giá bình quân: 3.600.000 đồng/m² làm cơ sở tham chiếu và đề xuất mức giá đất: 3.600.000 đồng/m² đối với **"Đất mặt tiền đường các tuyến đường nội bộ khu tái định cư Mỹ Huệ có mặt cắt ngang đường từ 9,35m đến 13m (thuộc các tuyến D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, N1, N2 và N3) có mặt cắt lòng đường rộng từ 6m đến 7m" tương ứng mức giá tại Khu vực 4, vị trí 2 trên địa bàn xã**, nhằm bảo đảm tính hợp lý, nhất quán trong tương quan giá đất và phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương ở thời điểm xác định giá đất.

Các tuyến đường bổ sung

- Đối với tuyến đường "**Đất mặt tiền các đường đất trong thôn xóm rộng từ 2m đến dưới 3m (khu vực Bình Thạnh, Bình Chánh, Châu Ổ cũ)**":

Qua khảo sát, thu thập và phân tích thông tin giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. "Đất mặt tiền các đường đất trong thôn xóm rộng từ 2m đến dưới 3m (khu vực Bình Thạnh, Bình Chánh, Châu Ổ cũ)" có sự tương đồng nhất định với các tuyến đường thuộc Khu vực 4 vị trí 4 về điều kiện giao thông, khả năng khai thác, sử dụng đất. Do đó, Đơn vị tư vấn lựa chọn các giao dịch tại vị trí tương đồng này với đơn giá bình quân: 2.426.710 đồng/m² làm cơ sở tham chiếu và đề xuất mức giá đất 2.400.000 đồng/m² đối với "**Đất mặt tiền các đường đất trong thôn xóm rộng từ 2m đến dưới 3m (khu vực Bình Thạnh, Bình Chánh, Châu Ổ cũ)**", nhằm bảo đảm tính hợp lý, nhất quán trong tương quan giá đất và phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương ở thời điểm xác định giá đất

- Đối với tuyến đường "**Các vị trí đất khác còn lại (khu vực thị trấn, Bình Chánh, Bình Thạnh cũ)**":

Qua khảo sát và phân tích dữ liệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Đơn vị tư vấn nhận thấy số lượng giao dịch tại các tuyến có tính tương đồng với tuyến đường "Các vị trí đất khác còn lại (khu vực thị trấn, Bình Chánh, Bình Thạnh cũ)" thuộc xã Bình Sơn còn hạn chế, chưa đủ cơ sở xác định giá đất trực tiếp. Do đó, Đơn vị tư vấn lựa chọn mức giá giao dịch bình quân tại các tuyến đường tại Khu vực 4, vị trí 4 là: 2.395.000 đồng/m², làm tròn: 2.400.000 đồng/m², làm cơ sở tham chiếu do có sự tương đồng nhất định về các yếu tố hình thành giá đất. Trên cơ sở đánh giá sự khác biệt điều kiện vị trí, giao thông, cơ sở hạ tầng và khả năng khai thác, sử dụng đất, Đơn vị tư vấn điều chỉnh giảm đơn giá tham chiếu theo tương quan giá đất giữa hai vị trí trong bảng giá đất hiện hành của xã Bình Sơn, nhằm bảo đảm tính hợp lý và nhất quán. Theo đó, đơn giá sau điều chỉnh là: 1.680.000 đồng/m² và sử dụng đơn giá này đề xuất cho đơn giá tại tuyến đường "**Các vị trí đất khác**

còn lại (khu vực thị trấn, Bình Chánh, Bình Thạnh cũ)", tương ứng với mức giá tại Khu vực 4, vị trí 7 trên địa bàn xã.

- Đối với tuyến đường "**Đất mặt tiền đường hiện hữu (đường nhựa, bê tông) trong thôn xóm rộng từ 3m đến dưới 5m (khu vực Bình Trung, Bình Nguyên, Bình Long, Bình Dương cũ)**":

Qua khảo sát, thu thập và phân tích thông tin giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Đất mặt tiền đường hiện hữu (đường nhựa, bê tông) trong thôn xóm rộng từ 3m đến dưới 5m (khu vực Bình Trung, Bình Nguyên, Bình Long, Bình Dương cũ)" có sự tương đồng nhất định với các tuyến đường thuộc Khu vực 5 vị trí 3 về điều kiện giao thông, khả năng khai thác, sử dụng đất. Do đó, Đơn vị tư vấn lựa chọn các giao dịch tại vị trí tương đồng này với đơn giá bình quân: 1.200.000 đồng/m² làm cơ sở tham chiếu và đề xuất mức giá đất 1.200.000 đồng/m² đối với "**Đất mặt tiền đường hiện hữu (đường nhựa, bê tông) trong thôn xóm rộng từ 3m đến dưới 5m (khu vực Bình Trung, Bình Nguyên, Bình Long, Bình Dương cũ)"** tương ứng với mức giá tại Khu vực 5, vị trí 3 trên địa bàn xã, nhằm bảo đảm tính hợp lý, nhất quán trong tương quan giá đất và phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương ở thời điểm xác định giá đất.

- Đối với tuyến đường "**Đất mặt tiền các đường đất trong thôn xóm rộng từ 3m đến dưới 5m (khu vực Bình Trung, Bình Nguyên, Bình Long, Bình Dương cũ)**":

Qua khảo sát và phân tích dữ liệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Đơn vị tư vấn nhận thấy số lượng giao dịch tại các tuyến có tính tương đồng với tuyến đường "Đất mặt tiền đường đất trong thôn xóm rộng từ 3m đến dưới 5m (khu vực Bình Trung, Bình Nguyên, Bình Long, Bình Dương cũ)" thuộc xã Bình Sơn còn hạn chế, chưa đủ cơ sở xác định giá đất trực tiếp. Do đó, Đơn vị tư vấn lựa chọn mức giá giao dịch bình quân tại các tuyến đường tại Khu vực 5, vị trí 3 là: 1.200.000 đồng/m² làm cơ sở tham chiếu do có sự tương đồng nhất định về các yếu tố hình thành giá đất. Trên cơ sở đánh giá sự khác biệt điều kiện vị trí, giao thông, cơ sở hạ tầng và khả năng khai thác, sử dụng đất, Đơn vị tư vấn điều chỉnh giảm đơn giá tham chiếu theo tương quan giá đất giữa hai vị trí trong bảng giá đất hiện hành của xã Bình Sơn, nhằm bảo đảm tính hợp lý và nhất quán. Theo đó, đơn giá sau điều chỉnh là: 960.000 đồng/m² và sử dụng đơn giá này đề xuất cho đơn giá tại tuyến đường "**Đất mặt tiền các đường đất trong thôn xóm rộng từ 3m đến dưới 5m (khu vực Bình Trung, Bình Nguyên, Bình Long, Bình Dương cũ)**", tương đương với mức giá tại Khu vực 5, vị trí 4 trên địa bàn.

9. Xã Vạn Tường

Bổ sung 01 tuyến đường thuộc Khu tái định cư Phước Thọ 1, cụ thể:

ĐVT: Nghìn đồng/m²

STT	Tuyến đường/đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở
I	**Khu vực 1**		
1	Đất mặt tiền đường trục chính ĐH07 (tuyến N01-N02-N03) có mặt cắt lòng đường rộng 7m thuộc khu tái định cư Phước Thọ 1	6	6.600

Qua khảo sát, thu thập và phân tích thông tin giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Đơn vị tư vấn nhận thấy các tuyến "Đất mặt tiền đường nội bộ thuộc khu tái định cư Vạn Tường có mặt cắt lòng đường rộng 7m" và các tuyến đường thuộc Khu vực 1, vị trí 6 có sự tương đồng nhất định với tuyến đường **Đất mặt tiền đường trục chính ĐH07 (tuyến N01-N02-N03) có mặt cắt lòng đường rộng 7m thuộc khu tái định cư Phước Thọ 1** về quy mô mặt cắt đường, điều kiện giao thông, cơ sở hạ tầng, mức độ phát triển dân cư và khả năng khai thác, sử dụng đất. Do đó, Đơn vị tư vấn lựa chọn các giao dịch tại các tuyến có vị trí tương đồng với đơn giá bình quân: 6.598.000 đồng/m² làm cơ sở tham chiếu và đề xuất mức đơn giá làm tròn: 6.600.000 đồng/m² đối với **Đất mặt tiền đường trục chính ĐH07 (tuyến N01-N02-N03) có mặt cắt lòng đường rộng 7m thuộc khu tái định cư Phước Thọ 1,** tương ứng với mức giá tại Khu vực 1, vị trí 6 trên địa bàn xã, nhằm bảo đảm tính hợp lý, nhất quán trong tương quan giá đất và phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương ở thời điểm xác định giá đất.

10. Xã Đông Sơn

Bổ sung 02 tuyến đường thuộc 02 Khu tái định cư Đại Lộc và Khu tái định cư Thạnh Thiện, cụ thể:

ĐVT: Nghìn đồng/m²

STT	Tuyến đường/đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở
1	**Khu vực 2**		
1	Đất mặt tiền đường nội bộ thuộc khu tái định cư Đại Lộc	1	4.800
2	Đất mặt tiền đường nội bộ thuộc khu tái định cư Thạnh Thiện	4	3.120

a. Đối với tuyến đường "Đất mặt tiền đường nội bộ thuộc khu tái định cư Đại Lộc":

Qua khảo sát và phân tích dữ liệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Đơn vị tư vấn nhận thấy số lượng giao dịch tại các tuyến tương đồng với tuyến đường cần bổ sung

còn hạn chế, chưa đủ cơ sở xác định giá đất trực tiếp. Do đó, Đơn vị tư vấn lựa chọn mức giá giao dịch bình quân tại các tuyến đường "Đất mặt tiền các đường bê tông, đường nhựa trong thôn, xóm rộng từ 3m trở lên" và các tuyến đường thuộc Khu vực 3, vị trí 3 là: 1.008.000 đồng/m² làm cơ sở tham chiếu. Trên cơ sở đánh giá sự khác biệt về vị trí địa lý, điều kiện giao thông, cơ sở hạ tầng và khả năng khai thác, sử dụng đất, Đơn vị tư vấn điều chỉnh tăng đơn giá tham chiếu theo tương quan giá đất giữa hai vị trí, nhằm bảo đảm tính hợp lý và nhất quán. Theo đó, đơn giá sau điều chỉnh là: 4.800.000 đồng/m² và sử dụng đơn giá này đề xuất cho đơn giá tại tuyến đường **Đất mặt tiền đường nội bộ thuộc khu tái định cư Đại Lộc**, tương đương với mức giá tại Khu vực 2, vị trí 1 trên địa bàn xã.

b. Đối với tuyến đường "Đất mặt tiền đường nội bộ thuộc khu tái định cư Thạnh Thiện":

Qua khảo sát và phân tích dữ liệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Đơn vị tư vấn nhận thấy số lượng giao dịch tại các tuyến tương đồng với tuyến đường cần bổ sung còn hạn chế, chưa đủ cơ sở xác định giá đất trực tiếp. Do đó, Đơn vị tư vấn lựa chọn mức giá giao dịch bình quân tại các tuyến đường "Đất mặt tiền các đường bê tông, đường nhựa trong thôn, xóm rộng từ 3m trở lên" và "Đất mặt tiền các đường nội bộ Khu tái định cư Cống Khánh" thuộc Khu vực 3, vị trí 3 là: 1.020.000 đồng/m² làm cơ sở tham chiếu. Trên cơ sở đánh giá sự khác biệt về vị trí địa lý, điều kiện giao thông, cơ sở hạ tầng và khả năng khai thác, sử dụng đất, Đơn vị tư vấn điều chỉnh tăng đơn giá tham chiếu theo tương quan giá đất giữa hai vị trí, nhằm bảo đảm tính hợp lý và nhất quán. Theo đó, đơn giá sau điều chỉnh là: 3.120.000 đồng/m² và sử dụng đơn giá này đề xuất cho đơn giá tại tuyến đường **Đất mặt tiền đường nội bộ thuộc khu tái định cư Thạnh Thiện**, tương đương với mức giá tại Khu vực 2, vị trí 4 trên địa bàn xã.

11. Xã Thọ Phong

Bổ sung 01 tuyến đường thuộc Khu tái định cư Trường Thọ, cụ thể:

ĐVT: Nghìn đồng/m²

STT	Tuyến đường/đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở
I	**Khu vực 3**		
1	Đất mặt tiền đường nội bộ thuộc khu tái định cư Trường Thọ	1	1.340

Qua quá trình khảo sát, thu thập và phân tích dữ liệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đơn vị tư vấn nhận thấy tuyến đường "Đất mặt tiền đường nội bộ thuộc khu tái định cư Trường Thọ" cần đề xuất có sự tương đồng nhất định với tuyến đường tại Khu vực 3, vị trí 1 trên địa bàn xã về quy mô mặt cắt đường, điều kiện giao thông, cơ sở hạ tầng, mức độ phát triển dân cư và khả năng khai thác, sử dụng đất. Do đó, Đơn vị tư vấn lựa chọn các giao dịch tại vị trí tương đồng với đơn giá bình quân: 1.245.000 đồng/m² làm cơ sở tham chiếu và đề xuất mức giá: 1.340.000 đồng/m² đối với "**Đất mặt tiền đường nội bộ thuộc khu tái định cư Trường Thọ**" tương ứng với mức giá tại Khu vực 3, vị trí 1 trên địa bàn xã, nhằm bảo đảm tính hợp lý, nhất quán trong tương quan giá đất và phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương ở thời điểm xác định giá đất.

II. Đối với Đất thương mại dịch vụ và Cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

Qua kết quả khảo sát, thu thập thông tin về giá trị giao dịch chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với đất thương mại dịch vụ và sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ cho thấy số lượng giao dịch là rất hạn chế, phân bố không đồng đều giữa các khu vực, vị trí và không đáp ứng yêu cầu về số lượng cũng như tính tương đồng để lựa chọn thửa đất so sánh theo quy định, do đó không đủ cơ sở áp dụng phương pháp so sánh. Đối với phương pháp thu nhập, việc xác định giá đất đòi hỏi phải thu thập đầy đủ các thông tin về doanh thu, chi phí, tỷ suất vốn hóa hoặc tỷ suất sinh lời từ việc sử dụng đất; tuy nhiên các thông tin này hầu như không được công khai, khó kiểm chứng và không đủ độ tin cậy để tính toán. Đối với phương pháp thặng dư, cần có đầy đủ thông tin về phương án đầu tư, quy hoạch chi tiết, tổng mức đầu tư, doanh thu phát triển, chi phí phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch của từng dự án cụ thể; trong khi phần lớn các thửa đất điều tra không có đầy đủ các điều kiện nêu trên nên không thể áp dụng phương pháp này.

Ngoài ra, theo kết quả điều tra khảo sát thì đơn vị tư vấn nhận thấy khi mặt bằng giá của đất ở biến động tăng giảm thì giá đất TMDV và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp cũng có biến động tương ứng.

Vì vậy, để bảo đảm tính đồng bộ, minh bạch, đơn giản và khả thi trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, phù hợp với thực tế và thống nhất trong việc sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất, đề xuất áp dụng mức giá cho đất Thương mại dịch vụ và cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại cùng vị trí, cùng khu vực được quy định tại Nghị quyết số 40/2025/NQ-HĐND ngày 30/12/2025.

Qua kết quả điều tra, khảo sát và thu thập thông tin thị trường cho thấy, số lượng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thương mại, dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp trên địa bàn tỉnh còn hạn chế, phân bố không đồng đều giữa các khu vực, tuyến đường và vị trí. Các thông tin thu thập được chưa đáp ứng yêu cầu về số lượng, tính tương đồng và khả năng kiểm chứng để lựa chọn các thửa đất so sánh phù hợp, do đó chưa đủ cơ sở để áp dụng phương pháp so sánh. Đối với phương pháp thu nhập, việc xác định giá đất đòi hỏi phải có thông tin đáng tin cậy về doanh thu, chi phí, thu nhập từ việc sử dụng đất và tỷ suất vốn hóa; tuy nhiên, các dữ liệu này chủ yếu thuộc hoạt động kinh doanh riêng của tổ chức, cá nhân, không được công khai đầy đủ và khó kiểm chứng. Đối với phương pháp thặng dư, việc áp dụng đòi hỏi phải có thông tin cụ thể về quy hoạch, phương án đầu tư, doanh thu phát triển, chi phí đầu tư và các chỉ tiêu liên quan của dự án; trong khi phần lớn các thửa đất khảo sát không có đầy đủ cơ sở dữ liệu cần thiết để thực hiện tính toán. Vì vậy, việc áp dụng trực tiếp các phương pháp nêu trên để xác định giá đất đối với các loại đất này còn gặp nhiều khó khăn và chưa bảo đảm độ tin cậy của kết quả.

Mặt khác, qua phân tích thông tin khảo sát và diễn biến thị trường tại các khu vực có điều kiện tương đồng, đơn vị tư vấn nhận thấy giá đất thương mại, dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp có mối quan hệ nhất định với mặt bằng giá đất ở tại cùng khu vực, tuyến đường và vị trí. Khi giá đất ở có sự biến động, giá trị quyền sử dụng đất đối với các loại đất nêu trên cũng có xu hướng biến động tương ứng, do cùng chịu ảnh hưởng bởi các yếu tố về vị trí địa lý, khả năng tiếp cận giao thông, điều kiện hạ tầng, mức độ phát triển dân cư và lợi thế thương mại của khu vực.

Trên cơ sở đó, nhằm bảo đảm tính thống nhất trong xác định giá đất giữa các loại đất có cùng điều kiện về vị trí, khu vực; đồng thời phù hợp với thực tế thông tin thị trường,

thuận lợi cho công tác quản lý và tổ chức thực hiện Bảng giá đất, đơn vị tư vấn đề xuất kế thừa mức giá đất thương mại, dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tương ứng theo cùng khu vực, tuyến đường và vị trí đã được quy định tại Nghị quyết số 40/2025/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 của HĐND tỉnh Quảng Ngãi để làm cơ sở xác định giá đất thương mại, dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp trong đợt sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất lần này.

E. TÁC ĐỘNG CỦA DỰ THẢO SỬA ĐỔI, BỔ SUNG BẢNG GIÁ ĐẤT ĐẾN TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI, MÔI TRƯỜNG ĐẦU TƯ, VIỆC THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI VÀ THU NHẬP, ĐỜI SỐNG CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN, TỔ CHỨC SỬ DỤNG ĐẤT:

Việc sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất lần này chủ yếu nhằm cập nhật, bổ sung một số tuyến đường, đoạn đường, khu dân cư mới đã hình thành hoặc có sự thay đổi về điều kiện hạ tầng, đồng thời điều chỉnh tên một số tuyến đường cho phù hợp với tên gọi thực tế và tình hình quản lý tại địa phương. Đây là yêu cầu cần thiết nhằm bảo đảm Bảng giá đất phản ánh đầy đủ hơn hiện trạng phát triển đô thị, khu dân cư và hệ thống giao thông trên địa bàn tỉnh.

Việc sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất mang lại những tác động cụ thể:

Đối với công tác quản lý nhà nước về đất đai: Khắc phục những bất cập do thiếu tuyến đường, đoạn đường, khu dân cư mới hoặc tên đường chưa phù hợp với thực tế; bảo đảm tính đầy đủ, chính xác và thống nhất của Bảng giá đất, tạo thuận lợi cho công tác tra cứu, áp dụng và quản lý tại các địa phương.

Đối với việc thực hiện chính sách tài chính về đất đai: Tạo cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với các thửa đất thuộc những tuyến đường, đoạn đường và khu dân cư được bổ sung; hạn chế tình trạng thiếu căn cứ áp dụng hoặc phải vận dụng giá đất của các khu vực lân cận, qua đó nâng cao tính công khai, minh bạch và thống nhất trong thực hiện.

Đối với kinh tế - xã hội và môi trường đầu tư: Góp phần hoàn thiện cơ sở pháp lý về giá đất, tạo điều kiện thuận lợi cho việc thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai, triển khai các dự án đầu tư, công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các hoạt động có liên quan; hạn chế những vướng mắc phát sinh do Bảng giá đất chưa cập nhật kịp thời tình hình phát triển thực tế của địa phương.

Đối với hộ gia đình, cá nhân và tổ chức sử dụng đất: Bảo đảm các thửa đất thuộc cùng tuyến đường, khu vực có điều kiện tương đồng được xem xét áp dụng giá đất phù hợp; hạn chế sự thiếu thống nhất trong xác định nghĩa vụ tài chính, góp phần bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

Nhìn chung, việc sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất lần này không làm thay đổi toàn diện cấu trúc và mặt bằng giá đất hiện hành mà tập trung hoàn thiện, cập nhật những nội dung còn thiếu hoặc chưa phù hợp với thực tế. Qua đó, bảo đảm tính đồng bộ, khả thi trong tổ chức thực hiện, nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai và đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Quảng Ngãi trong giai đoạn hiện nay.

Lời kết:

Được sự quan tâm của UBND tỉnh Quảng Ngãi; Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi; UBND các xã, phường có phát sinh sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất đã tạo điều kiện, cử các cán bộ chuyên môn kết hợp, hỗ trợ ECOVIS AFA VIETNAM hoàn thành điều tra, khảo sát, thu thập thông tin.

Trên đây là toàn bộ nội dung thuyết minh quá trình thực hiện điều tra, khảo sát, tổng hợp thông tin giá đất, sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại các Phụ lục kèm theo Nghị quyết số 40/2025/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí từng loại đất, số lượng vị trí trong bảng giá đất; quyết định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Rất mong được sự đóng góp ý kiến của các sở, ban, ngành và địa phương để ECOVIS AFA VIETNAM hoàn thiện sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi trong thời gian sớm nhất.

(Chi tiết sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất được đính kèm theo phụ lục Báo cáo thuyết minh này)

Xin chân thành cám ơn!

- UBND tỉnh Quảng Ngãi (B/C);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi (B/C);
- Lưu: E.AFA

ĐẠI DIỆN ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN – THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ TƯ VẤN
ECOVIS AFA VIỆT NAM
Giám đốc

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN - THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ TƯ VẤN ECOVIS AFA VIỆT NAM

Nguyễn Trung Dũng

Phụ lục

SỬA ĐỔI, BỔ SUNG BẢNG GIÁ ĐẤT

(Kèm Báo cáo thuyết minh số 187/2026/214/BC- E.AFA ngày 05/11/2026)

Bảng số 1: Phường Kon Tum

Bổ sung giá đất tại các số thứ tự 28, 35, ,36, 85, 107, 140, 143, 170, 192, 202, 222, 243, 247, 256, 278 thuộc khoản 1 (phường Kon Tum, phường Đăk Cấm, phường Đăk Bla), phụ lục II Bảng giá đất ở tại đô thị, đất thương mại dịch vụ tại đô thị, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị cụ thể như sau:

ĐVT: Nghìn đồng/m^2

STT	Tuyến đường	Đoạn đường	Giá đất ở					Giá đất thương mại dịch vụ					Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp				
			Vị trí 1	Vị trí 2		Vị trí 3		Vị trí 1	Vị trí 2		Vị trí 3		Vị trí 1	Vị trí 2		Vị trí 3	
				Dưới 50m	Từ 50m đến dưới 100m	Dưới 50m	Từ 50m đến dưới 100m		Dưới 50m	Từ 50m đến dưới 100m	Dưới 50m	Từ 50m đến dưới 100m		Dưới 50m	Từ 50m đến dưới 100m	Dưới 50m	Từ 50m đến dưới 100m
28	Nguyễn Cảnh Chân																
		Hẻm 05	3.880					1.552					1.164				
35	Trường Chinh																
		Hẻm bê tông sát bên số nhà 38 Trường Chinh (thông đến đường Trần Văn Hai)	5.720					2.288					1.716				
36	Lê Đình Chinh																
		Hẻm 33	4.540					1.816					1.362				
85	Trần Văn Hai																
		Hẻm 33, 52A	3.880					1.552					1.164				
107	Nguyễn Huệ																
		Hẻm 555	7.250					2.900					2.175				
140	Hoàng Thị Loan																
		Hẻm 205	4.540					1.816					1.362				
143	Nơ Trang Long																
		Hẻm 104	5.720					2.288					1.716				

STT	Tuyến đường	Đoạn đường	Giá đất ở					Giá đất thương mại dịch vụ					Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp				
			Vị trí 1	Vị trí 2		Vị trí 3		Vị trí 1	Vị trí 2		Vị trí 3		Vị trí 1	Vị trí 2		Vị trí 3	
				Dưới 50m	Từ 50m đến dưới 100m	Dưới 50m	Từ 50m đến dưới 100m		Dưới 50m	Từ 50m đến dưới 100m	Dưới 50m	Từ 50m đến dưới 100m		Dưới 50m	Từ 50m đến dưới 100m	Dưới 50m	Từ 50m đến dưới 100m
170	Ngô Thì Nhậm																
		Hẻm 01	3.330					1.332					999				
192	Đường Ure																
		Hẻm 391	5.720					2.288					1.716				
202	Duy Tân																
		Hẻm 162, 195	4.540					1.816					1.362				
222	Huỳnh Đăng Thơ																
		Hẻm 200, 208	2.680					1.072					804				
243	Nguyễn Trãi																
		Hẻm 22	5.720					2.288					1.716				
		Hẻm đường nhựa sát bên số nhà 70 Nguyễn Trãi	4.540					1.816					1.362				
247	Bà Triệu																
		Hẻm 251, 200, 232	7.250					2.900					2.175				
		Hẻm 403	7.250					2.900					2.175				
256	Đường Hai Bà Trưng																
		Hẻm 248	2.680					1.072					804				
278	Nguyễn Viết Xuân																
		Hẻm 46	5.720					2.288					1.716				

Bảng số 2: Phường Trương Quang Trọng

Bổ sung giá đất tại các số thứ tự 90, 91, 92, 93, 94 thuộc khoản 3 (phường Trương Quang Trọng), phụ lục II Bảng giá đất ở tại đô thị, đất thương mại dịch vụ tại đô thị, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị cụ thể như sau:

ĐVT: Nghìn đồng/m²

STT	Tuyến đường/đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở	Giá đất thương mại dịch vụ	Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp
90	Đất mặt tiền đường Hoàng Sa - Dốc Sỏi (ký hiệu từ LK1.01 đến LK1.03 và LK5.01 đến LK5.16) thuộc Khu tái định cư Đông Thiên Ấn	1	6.000	2.400	1.800
91	Đất ở mặt tiền đường có mặt cắt 20,5m thuộc khu TĐC Đông Thiên Ấn	1	5.300	2.120	1.590
92	Đất ở mặt tiền đường có mặt cắt 14,5m thuộc khu TĐC Đông Thiên Ấn	1	4.500	1.800	1.350
93	Đất mặt tiền đường Hoàng Sa - Dốc Sỏi (ký hiệu từ TĐC:01 đến TĐC:17) thuộc Khu tái định cư Hòa Bình	1	5.400	2.160	1.620
94	Đất mặt tiền đường nội bộ (mặt cắt đường rộng 14,5m, ký hiệu từ TĐC:18 đến TĐC:36) thuộc Khu tái định cư Hòa Bình	1	4.050	1.620	1.215

Bảng số 3: Phường Trà Câu

Bổ sung giá đất tại số thứ tự 48 thuộc khoản 4 (phường Trà Câu), phụ lục II Bảng giá đất ở tại đô thị, đất thương mại dịch vụ tại đô thị, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị như sau:

ĐVT: Nghìn đồng/m²

STT	Tuyến đường/đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở	Giá đất thương mại dịch vụ	Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp
48	Đất mặt tiền đường nội bộ thuộc Khu dân cư Vùng 1, tổ dân phố Hải Tân	1	3.120	1.248	936

Bảng số 4: Phường Đức Phổ

Sửa đổi tên tuyến đường/đoạn đường tại số thứ tự 67 thuộc khoản 5 (phường Đức Phổ), phụ lục II Bảng giá đất ở tại đô thị, đất thương mại dịch vụ tại đô thị, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị cụ thể như sau:

ĐVT: Nghìn đồng/m²

STT	Tuyến đường/đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở	Giá đất thương mại dịch vụ	Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp
67	Đất mặt tiền đường Trường Sa đoạn từ đường Trần Phú đến giáp xã Phổ Ninh				
67.1	Đất mặt tiền đường Lý Thái Tổ đoạn từ đường Trần Phú đến hết nhà ông Nguyễn Văn Thống	1	5.520	2.208	1.656
67.2	Đất mặt tiền đường Trường Sa đoạn từ nhà ông Nguyễn Văn Thống đến đường Phạm Hữu Nhật	1	5.520	2.208	1.656
67.3	Đất mặt tiền đường Trường Sa đoạn từ nhà ông Hồ Văn Tâm đến giáp đường Trần Hưng Đạo	1	5.520	2.208	1.656

Bảng số 5: Xã Tịnh Khê

Bổ sung giá đất tại số thứ tự 22, 23 thuộc khu vực 1 tại khoản 38 (xã Tịnh Khê), phụ lục III Bảng giá đất ở tại nông thôn, đất thương mại dịch vụ tại nông thôn, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn cụ thể như sau:

ĐVT: Nghìn đồng/m²

STT	Tuyến đường/đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở	Giá đất thương mại dịch vụ	Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp
I	**Khu vực 1**				
22	Đất mặt tiền đường Hoàng Sa – Dốc Sỏi (ký hiệu từ TĐC1:01 đến TĐC1:16) và (ký hiệu từ TĐC2:01 đến TĐC2:06) thuộc Khu tái định cư Lệ Thủy	4	4.700	1.880	1.410

STT	Tuyến đường/đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở	Giá đất thương mại dịch vụ	Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp
23	Đất mặt tiền đường nội bộ (ký hiệu từ TĐC1:17 đến TĐC1:33) và (ký hiệu từ TĐC2:07 đến TĐC2:18) thuộc Khu tái định cư Lệ Thủy	6	3.500	1.400	1.050

Bảng số 6: Xã An Phú

Bổ sung giá đất tại số thứ tự 26 thuộc khu vực 1 và số thứ tự 14 thuộc khu vực 2 tại khoản 39 (xã An Phú), phụ lục III Bảng giá đất ở tại nông thôn, đất thương mại dịch vụ tại nông thôn, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn cụ thể như sau:

ĐVT: Nghìn đồng/m^2

STT	Tuyến đường/đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở	Giá đất thương mại dịch vụ	Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp
I	**Khu vực 1**				
26	Đất mặt tiền tuyến đường có mặt cắt rộng 14,5m thuộc Khu dân cư thôn Tân An	5	4.000	1.600	1.200
II	**Khu vực 2**				
14	Đất mặt tiền tuyến đường có mặt cắt rộng 9,5m thuộc Khu dân cư thôn Tân An	3	2.800	1.120	840

Bảng số 7: Xã Vệ Giang

Bổ sung giá đất tại số thứ tự 29, 30 thuộc khu vực 2 tại khoản 41 (xã Vệ Giang), phụ lục III Bảng giá đất ở tại nông thôn, đất thương mại dịch vụ tại nông thôn, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn cụ thể như sau:

ĐVT: Nghìn đồng/m^2

STT	Tuyến đường/đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở	Giá đất thương mại dịch vụ	Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp
II	**Khu vực 2**				
29	Đất mặt tiền đường ĐH 26 (đoạn từ cầu ông Tổng đến giáp ngã 3 đường đi thôn Bách Mỹ)	3	2.800	1.120	840
30	Đất mặt tiền ĐH25B (đường Nghĩa Phương Nghĩa Mỹ)	5	2.200	880	660

Bảng số 8: Xã Bình Sơn

Sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại khoản 48 (xã Bình Sơn), phụ lục III Bảng giá đất ở tại nông thôn, đất thương mại dịch vụ nông thôn, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn cụ thể như sau:

a) Sửa đổi tên các tuyến đường/đoạn đường tại số thứ tự 19 thuộc khu vực 3 và số thứ tự 19 khu vực 5 như sau:

ĐVT: Nghìn đồng/m^2

STT	Tuyến đường/đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở	Giá đất thương mại dịch vụ	Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp
III	**Khu vực 3**				
19	Đất mặt tiền đường nội bộ thuộc khu tái định cư Đồng Dưới Lộ và hướng lên đường Quốc lộ 1 (trong đó lòng đường 5,5m)	6	4.800	1.920	1.440
V	**Khu vực 5**				
19	Các vị trí đất còn lại (khu vực Bình Long, Bình Trung, Bình Dương, Bình Nguyên cũ)	8	600	240	180

b) Bổ sung giá đất tại các số thứ tự 39, 40, 41, 42, 43 thuộc khu vực 3, các số thứ tự 31, 32, 33 thuộc khu vực 4, các số thứ tự 20, 21 thuộc khu vực 5 như sau:

ĐVT: Nghìn đồng/m²

STT	Tuyến đường/đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở	Giá đất thương mại dịch vụ	Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp
III	**Khu vực 3**				
39	Đất mặt tiền đường trục chính quy hoạch N3 (mặt cắt lòng đường rộng 21m) thuộc khu tái định cư Bình Long	5	5.400	2.160	1.620
40	Đất mặt tiền đường quy hoạch D3 và D5 (mặt cắt lòng đường rộng 10,5m) thuộc khu tái định cư Bình Long	6	4.800	1.920	1.440
41	Đất mặt tiền đường các tuyến đường nội bộ khu tái định cư Đồng Bờ Bướm có mặt cắt ngang đường từ 11,5m đến 14,5m (thuộc các tuyến D1, D2, D3 và N1) mặt cắt lòng đường rộng 7,5m	6	4.800	1.920	1.440
42	Đất mặt tiền đường quy hoạch N1 (ĐH.04) và đất mặt tiền đường nội bộ (mặt cắt lòng đường rộng 7,5m) thuộc khu tái định cư Bình Long	7	4.200	1.680	1.260
43	Đất mặt tiền đường các tuyến đường nội bộ khu tái định cư Đồng Mẫu 2 có mặt cắt ngang đường từ 12,0m đến 13,5m (thuộc các tuyến 1, 2, 3, 4, 5 và 6) mặt cắt lòng đường rộng từ 6m đến 7,5m	7	4.200	1.680	1.260
IV	**Khu vực 4**				
31	Đất mặt tiền đường các tuyến đường nội bộ khu tái định cư Mỹ Huệ có mặt cắt ngang đường từ 9,35m đến 13m (thuộc các tuyến D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, N1, N2 và N3) có mặt cắt lòng đường rộng từ 6m đến 7m	2	3.600	1.440	1.080
32	Đất mặt tiền các đường đất trong thôn xóm rộng từ 2m đến dưới 3m (khu vực Bình Thạnh, Bình Chánh, Châu Ổ cũ)	4	2.400	960	720

STT	Tuyến đường/đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở	Giá đất thương mại dịch vụ	Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp
33	Các vị trí đất còn lại (khu vực Bình Chánh, Bình Thạnh, thị trấn Châu Ổ cũ)	7	1.680	672	504
V	**Khu vực 5**				
20	Đất mặt tiền đường hiện hữu (đường nhựa, bê tông) trong thôn xóm rộng từ 3m đến dưới 5m (khu vực Bình Trung, Bình Nguyên, Bình Long, Bình Dương cũ)	3	1.200	480	360
21	Đất mặt tiền đường đất trong thôn xóm rộng từ 3m đến dưới 5m (khu vực Bình Trung, Bình Nguyên, Bình Long, Bình Dương cũ)	4	960	384	288

Bảng số 9: Xã Vạn Tường

Bổ sung giá đất tại số thứ tự 32 thuộc khu vực 1 tại khoản 49 (xã Vạn Tường), phụ lục III Bảng giá đất ở tại nông thôn, đất thương mại dịch vụ nông thôn, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn cụ thể như sau:

ĐVT: Nghìn đồng/m^2

STT	Tuyến đường/đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở	Giá đất thương mại dịch vụ	Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp
I	**Khu vực 1**				
32	Đất mặt tiền đường trục chính ĐH07 (tuyến N01-N02-N03) có mặt cắt lòng đường rộng 7m thuộc khu tái định cư Phước Thọ 1	6	6.600	2.640	1.980

Bảng số 10: Xã Đông Sơn

Bổ sung giá đất tại số thứ tự 25, 26 thuộc khu vực 2 tại khoản 50 (xã Đông Sơn), phụ lục III Bảng giá đất ở tại nông thôn, đất thương mại dịch vụ nông thôn, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn cụ thể như sau:

ĐVT: Nghìn đồng/m^2

STT	Tuyến đường/đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở	Giá đất thương mại dịch vụ	Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp
II	**Khu vực 2**				
25	Đất mặt tiền đường nội bộ thuộc khu tái định cư Đại Lộc	1	4.800	1.920	1.440
26	Đất mặt tiền đường nội bộ thuộc khu tái định cư Thạnh Thiện	4	3.120	1.248	936

Bảng số 11: Xã Thọ Phong

Bổ sung giá đất số thứ tự 23 thuộc khu vực 3 tại khoản 54 (xã Thọ Phong), phụ lục III Bảng giá đất ở tại nông thôn, đất thương mại dịch vụ nông thôn, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn cụ thể như sau:

ĐVT: Nghìn đồng/m^2

STT	Tuyến đường/đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở	Giá đất thương mại dịch vụ	Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp
II	**Khu vực 3**				
23	Đất mặt tiền đường nội bộ thuộc khu tái định cư Trường Thọ	1	1.340	536	402