

UBND TỈNH QUẢNG NGÃI
SỞ TÀI CHÍNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: /STC-QLGCS

Quảng Ngãi, ngày tháng 02 năm 2026

V/v hợp thẩm định phương
án giá đất cụ thể tính thu tiền
sử dụng đất đối với Công ty
Cổ phần Bất động sản Ngọc
Thanh để thực hiện dự án Khu
dân cư Đông Sơn Mỹ tại xã
Tịnh Khê, tỉnh Quảng Ngãi
(đợt 1)

Kính gửi: Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Ngãi

Sở Tài chính nhận được Công văn số 564/SNNMT-QLĐĐ ngày 16/01/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc tiếp thu, giải trình, hoàn thiện phương án giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất đối với Công ty Cổ phần Bất động sản Ngọc Thanh để thực hiện dự án Khu dân cư Đông Sơn Mỹ tại xã Tịnh Khê, tỉnh Quảng Ngãi (đợt 1); Sở Tài chính kính báo cáo Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Ngãi (*Hội đồng*), như sau:

1. Về nội dung Thông báo số 246/TB-HĐTĐGD ngày 22/12/2025 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Ngãi về kết luận một số nội dung liên quan phương án giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất đối với Công ty Cổ phần Bất động sản Ngọc Thanh để thực hiện dự án Khu dân cư Đông Sơn Mỹ tại xã Tịnh Khê, tỉnh Quảng Ngãi (đợt 1):

- Về căn cứ pháp lý, quy trình, trình tự nội dung xác định giá đất: Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường chỉ đạo đơn vị tư vấn rà soát căn cứ pháp lý và khẳng định việc xây dựng phương án giá đất đối với dự án là đảm bảo, phù hợp với quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP hoặc Nghị định số 226/2025/NĐ-CP.

- Việc xác định đầu vào của các tài sản so sánh, nguồn thông tin thu thập đầu vào làm cơ sở định giá đất (tính doanh thu): Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường chỉ đạo đơn vị tư vấn rà soát quy trình, trình tự lựa chọn thông tin đầu vào theo thứ tự ưu tiên và đánh giá tổng thể giá mặt bằng chung của giá đất thu thập được để làm tài sản định giá đất đối với dự án.

- Về ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng: Đề nghị Sở Xây dựng kiểm tra, rà soát và có ý kiến về chi phí đầu tư xây dựng đối với dự án; gửi văn bản về Sở Nông nghiệp và Môi trường và Sở Tài chính.

- Sau khi có ý kiến của Sở Xây dựng về chi phí đầu tư xây dựng đối với dự án, đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường chỉ đạo đơn vị tư vấn rà soát, hoàn chỉnh chứng thư thẩm định giá đất. Trên cơ sở đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường hoàn thiện phương án giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất đối với Công ty Cổ phần Bất động sản Ngọc Thanh để thực hiện dự án Khu dân cư

Đông Sơn Mỹ tại xã Tịnh Khê, tỉnh Quảng Ngãi (đợt 1) và gửi hồ sơ phương án giá đất về Sở Tài chính (*Cơ quan Thường trực Hội đồng*) để báo cáo Hội đồng tổ chức thẩm định theo quy định.

2. Theo Công văn số 564/SNNMT-QLĐĐ ngày 16/01/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc tiếp thu, giải trình, hoàn thiện phương án giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất đối với Công ty Cổ phần Bất động sản Ngọc Thanh để thực hiện dự án Khu dân cư Đông Sơn Mỹ tại xã Tịnh Khê, tỉnh Quảng Ngãi (đợt 1):

- Về rà soát căn cứ pháp lý và khẳng định việc xây dựng phương án giá đất: Sở Nông nghiệp và Môi trường khẳng định nội dung đơn vị tư vấn đề xuất tiếp tục thực hiện và ban hành quyết định giá đất cụ thể theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP là đảm bảo cơ sở pháp lý và phù hợp với quy định và tránh yếu tố làm giảm giá đất cụ thể đối với trường hợp quyết định áp dụng theo Nghị định số 226/2025/NĐ-CP.

- Về rà soát quy trình, trình tự lựa chọn thông tin đầu vào theo thứ tự ưu tiên và đánh giá tổng thể giá mặt bằng chung của giá đất thu thập được để làm tài sản định giá đất đối với dự án: Đơn vị tư vấn đã tiếp thu, giải trình tại khoản 2 Công văn số 011501/2026/CV-BM ngày 15/01/2026 và cập nhật hoàn thiện Báo cáo thuyết minh.

- Về ước tính tổng chi phí xây dựng:

Tại Công văn số 273/SXD-QLN ngày 14/01/2026, Sở Xây dựng có ý kiến về chi phí đầu tư xây dựng đối với dự án Khu dân cư Đông Sơn Mỹ tại xã Tịnh Khê, tỉnh Quảng Ngãi (đợt 1), như sau:

“Theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung điểm b và điểm c khoản 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết về giá đất như sau:

“b) Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo thứ tự ưu tiên như sau:

- Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định và chủ đầu tư phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- Dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập. Cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định hoặc thẩm tra đối với dự toán xây dựng mà mình đã thực hiện;

- Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố.

Dự toán xây dựng được thẩm định, thẩm tra quy định tại điểm này được phép xác định chậm nhất đến thời điểm tổ chức phiên họp đầu tiên của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;”

Ngoài ra, theo quy định tại khoản 25, khoản 26 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội, cơ quan chuyên môn về xây dựng không thực hiện thẩm định dự toán, không thực hiện thẩm định sự tuân thủ quy định của pháp luật về việc xác định dự toán xây dựng đối với các dự án sử dụng vốn khác.

Do đó, để có cơ sở xác định giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất đối với Công ty Cổ phần Bất động sản Ngọc Thanh để thực hiện dự án Khu dân cư Đông Sơn Mỹ tại xã Tịnh Khê, tỉnh Quảng Ngãi (đợt 1), Sở Xây dựng kính đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Ngãi căn cứ hồ sơ pháp lý đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường tổng hợp, trình thẩm định và các quy định nêu trên để xem xét, lựa chọn phương án xác định tổng chi phí đầu tư xây dựng theo quy định”.

Trên cơ sở ý kiến của Sở Xây dựng tại văn bản nêu trên, đơn vị tư vấn đã tổng hợp, giải trình tại khoản 3 Công văn số 011501/2026/CV-BM ngày 15/01/2026 và đề xuất giữ nguyên các nội dung đã tính toán liên quan chi phí đầu tư xây dựng đối với dự án; theo đó, về phương án giá đất, kết quả xác định giá đã được đơn vị tư vấn tiếp thu, cập nhật hoàn thiện tại Báo cáo thuyết minh số 448/2026/011501/BCTĐG-BM ngày 15/01/2026 vẫn giữ nguyên như nội dung đơn vị tư vấn đã xác định tại Báo cáo thuyết minh số 448/2025/071001/BCTĐG-BM ngày 10/7/2025 và Sở Nông nghiệp và Môi trường đã trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tại Công văn số 987/SNNMT-QLĐĐ ngày 25/7/2025.

- Về kết quả xác định giá đất: Căn cứ phương án giá đất được xác định tại dự thảo Chứng thư định giá đất, Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất số 448/2026/011501/BCTĐG-BM ngày 15/01/2026 của Công ty TNHH Thẩm định giá và Tư vấn tài chính Ba Miền, Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Hội đồng giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất đối với Công ty Cổ phần Bất động sản Ngọc Thanh để thực hiện dự án Khu dân cư Đông Sơn Mỹ tại xã Tịnh Khê, tỉnh Quảng Ngãi (đợt 1), như sau:

- Giá trị quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đã được UBND tỉnh giao đất cho Công ty Cổ phần Bất động sản Ngọc Thanh để thực hiện dự án Khu dân cư Đông Sơn Mỹ tại xã Tịnh Khê, tỉnh Quảng Ngãi (đợt 1) tại Quyết định số 170/QĐ-UBND ngày 07/02/2024, điều chỉnh tại Quyết định số 512/QĐ-UBND ngày 17/7/2024, Quyết định số 402/QĐ-UBND ngày 18/6/2025 là: 33.177.817.000 đồng (*Ba mươi ba tỷ một trăm bảy mươi bảy triệu tám trăm mười bảy nghìn đồng*).

- Giá đất ở tính thu tiền sử dụng đất bình quân của dự án là: 2.755.072 đồng/m² (*Hai triệu bảy trăm năm mươi lăm nghìn không trăm bảy mươi hai đồng/m²*).

3. Ý kiến của Sở Tài chính:

Qua nội dung giải trình, hoàn thiện phương án giá đất cụ thể của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 564/SNNMT-QLĐĐ ngày 16/01/2026

nêu tại điểm 2 Công văn này, Sở Tài chính kính đề nghị Chủ tịch Hội đồng tổ chức phiên họp thẩm định phương án giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất đối Công ty Cổ phần Bất động sản Ngọc Thanh để thực hiện dự án Khu dân cư Đông Sơn Mỹ tại xã Tịnh Khê, tỉnh Quảng Ngãi (đợt 1).

Ngoài ra, theo khoản 4 Điều 7 Nghị quyết 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2026), quy định:

“4. Đối với các trường hợp áp dụng giá đất cụ thể quy định tại Điều 160 của Luật Đất đai nhưng đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành, cơ quan, người có thẩm quyền chưa ban hành quyết định về giá đất cụ thể thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc áp dụng xác định giá đất theo quy định của Nghị quyết này hoặc tiếp tục xác định giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai.

Trường hợp quyết định việc áp dụng xác định giá đất theo quy định của Nghị quyết này thì thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm cơ quan, người có thẩm quyền ban hành đầy đủ căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của Nghị quyết này.”.

Như vậy, theo quy định trên thì Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định việc áp dụng xác định giá đất theo quy định của Nghị quyết này hoặc tiếp tục xác định giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai đối với dự án Khu dân cư Đông Sơn Mỹ tại xã Tịnh Khê, tỉnh Quảng Ngãi (đợt 1).

Sở Tài chính kính báo cáo Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Ngãi xem xét, chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- GD và các PGD Sở;
- Lưu: VT, QLGCST^{Viet}

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Anh Nam