UBND THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG **TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2845 /TTPTQĐ-ĐG&GĐ	*Đà Nẵng, ngày 26 tháng 10 năm 2026*
V/v có ý kiến đối với Dự thảo sửa đổi, bổ sung Quyết định số 101/2026/QĐ-UBND ngày 30/6/2026 của UBND thành phố	

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường

Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố nhận được Công văn số 14764/SNNMT-KTĐ ngày 16/10/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc đề nghị có ý kiến đối với Dự thảo sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất (K) năm 2026 trên địa bàn thành phố Đà Nẵng (cũ).

Thực hiện Công văn số Công văn số 14764/SNNMT-KTĐ nêu trên, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố đã chỉ đạo các phòng chuyên môn và các Chi nhánh khu vực trực thuộc Trung tâm nghiên cứu nội dung Dự thảo sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất (K) năm 2026 trên địa bàn thành phố Đà Nẵng (cũ) và có một số ý kiến như sau:

I. VỀ NỘI DUNG GÓP Ý CHUNG

1. Liên quan đến công tác bồi thường, tái định cư

Hiện nay giá đất tính bồi thường về đất, giá đất tái định cư là giá đất theo Bảng giá đất và Hệ số điều chỉnh giá đất; theo đó để xác định được giá đất tính bồi thường về đất hoặc giá đất tái định cư đối với mỗi thửa đất thì cần phải kiểm tra 13 hệ số, cụ thể:

a) 07 hệ số theo Nghị quyết số 28/2026/NQ-HĐND.

b) 06 hệ số theo Quyết định số 101/2026/QĐ-UBND.

Trong đó việc xác định hệ số điều chỉnh giá đất theo Quyết định số 101/2026/QĐ-UBND cần nhiều thời gian, chưa đáp ứng yêu cầu tiến độ giải phóng mặt bằng; đồng thời có nhiều tiêu chí khó xác định.

Qua rà soát, một số tỉnh, thành đã quy định hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường về đất, giao đất tái định cư bằng một con số cụ thể rất thuận lợi cho cơ quan, đơn vị thực hiện công tác giải phóng mặt bằng như: Hà Nội, Cao Bằng, Lai Châu, Thái Nguyên, Điện Biên, Sơn La, Phú Thọ, Bắc Ninh, Đắk Lắk, Lâm Đồng đã quy định hệ số K = 1,0.

Kính đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét, báo cáo UBND thành phố điều chỉnh Quyết định số 101/2026/QĐ-UBND theo hướng xác định hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường và giao đất tái định cư bằng con số cụ thể như một số tỉnh, thành nêu trên để thuận lợi, nhanh chóng đối với công tác giải phóng mặt bằng (có thể xem xét áp dụng bằng Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường K_1).

2. Liên quan đến giá đất tại Bảng giá đất nhân Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường (K_1)

a) Trên địa bàn xã Hòa Vang

- Giá đất theo Bảng giá đất đối với đường Quốc lộ 14G (đoạn từ Hội thánh Tin Lành Túy Loan đến Chợ Hòa Phú): 2.700.000 đồng/m².

- Hệ số điều chỉnh K_1: 3,00.

=> Giá đất sau khi áp dụng hệ số K_1 là: 2.700.000 × 3,00 = 8.100.000 đồng/m².

Trong khi đó:

- Giá đất theo Bảng giá đất đối với các đường thôn thuộc xã Hòa Phong cũ (đường rộng từ 3,5 m đến dưới 5 m): 1.390.000 đồng/m².

- Hệ số điều chỉnh K_1: 6,50.

=> Giá đất sau khi áp dụng hệ số K_1 là: 1.390.000 × 6,50 = 9.035.000 đồng/m².

Như vậy, giá đất sau khi áp dụng hệ số K_1 đối với các đường thôn thuộc xã Hòa Phong cũ lại cao hơn giá đất của tuyến Quốc lộ 14G, mặc dù Quốc lộ 14G là tuyến giao thông chính, có điều kiện kết nối, lưu lượng giao thông, hoạt động thương mại và khả năng sinh lợi vượt trội.

b) Trên địa bàn xã Hòa Tiến

- Giá đất theo Bảng giá đất đối với đường Trường Sơn (đoạn từ giáp địa bàn xã Hòa Vang đến đường ĐH8): 7.560.000 đồng/m².

- Hệ số điều chỉnh K_1: 2,50.

=> Giá đất sau khi áp dụng hệ số K_1 là: 7.560.000 × 2,50 = 18.900.000 đồng/m².

Trong khi đó:

- Giá đất theo Bảng giá đất đối với đường Gò Quảng đi đường Vành đai Hòa Phước – Hòa Khương (2m+7,5m+2m): 7.900.000 đồng/m².

- Hệ số điều chỉnh K_1: 2,50.

=> Giá đất sau khi áp dụng hệ số K_1 là: 7.900.000 × 2,50 = 19.750.000 đồng/m².

Như vậy, giá đất sau khi áp dụng hệ số K_1 đối tuyến đường Gò Quảng lại cao hơn giá đất của tuyến đường Trường Sơn, mặc dù đường Trường Sơn là tuyến giao thông chính, có điều kiện kết nối, lưu lượng giao thông, hoạt động thương mại và khả năng sinh lợi vượt trội.

Từ các trường hợp nêu trên cho thấy, việc xác định giá đất theo phương pháp nêu trên cũng dẫn đến những bất hợp lý trong quá trình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Cụ thể, người sử dụng đất tại các tuyến đường phụ hoặc đường thôn có thể được xác định mức

bồi thường cao hơn so với người sử dụng đất tại các tuyến đường chính có điều kiện hạ tầng và giá trị khai thác thực tế cao hơn. Điều này không chỉ làm giảm tính công bằng trong việc xác định quyền lợi của người có đất bị thu hồi mà còn dễ phát sinh khiếu nại, kiến nghị của người dân, gây khó khăn cho công tác giải phóng mặt bằng và ảnh hưởng đến tiến độ triển khai các dự án đầu tư.

Do đó, kính đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp với đơn vị tư vấn rà soát, điều chỉnh lại cho phù hợp với thực tế.

(Liên quan đến nội dung này, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố đã có Công văn số 1734/TTPTQĐ-ĐG&GĐ ngày 22/7/2026 gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường)

II. VỀ NỘI DUNG DỰ THẢO

1. Tại điểm a khoản 2 Điều 1 Dự thảo

- Xem xét điều chỉnh từ ***"giữa"*** thành từ ***"của"***.

- Tại dấu + thứ nhất, xem xét bổ sung ***điều kiện về quy mô dân số theo thiết kế*** đối với đối tượng **"chung cư"**.

2. Tại điểm b khoản 2 Điều 1 Dự thảo

Bổ sung không áp dụng hệ số $K_{3.2}$ đối với thửa đất có công trình có yếu tố tâm linh mà nằm trong phạm vi bị ảnh hưởng bởi công trình có yếu tố tâm linh, cụ thể:

"+ Tiếp giáp, đối diện miếu, đền, chùa, đình, nhà thờ, công trình có yếu tố tâm linh; hoặc trong phạm vi khoảng cách 100m theo đường giao thông (đường bộ xe máy lưu thông được) tính từ mép gần nhất của thửa đất định giá tới mép gần nhất của miếu, đền, chùa, đình, nhà thờ, công trình có yếu tố tâm linh: K3.2 = 0,9.

Trường hợp thửa đất, khu đất đang xem xét là thửa đất, khu đất có miếu, đền, chùa, đình, nhà thờ, công trình có yếu tố tâm linh thì không áp dụng hệ số này.*"*

3. Tại Điều 3 Dự thảo

Xem xét bổ sung quy định chuyển tiếp về hệ số điều chỉnh giá đất trong trường hợp xác định giá đất tính bồi thường về đất, giá đất tái định cư như sau:

"1. Trường hợp chưa có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì thực hiện theo Quyết định này.

2. Trường hợp đã có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà sau ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mới có quyết định giao đất tái định cư thì hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền sử dụng đất tái định cư được xác định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trường hợp tại thời điểm có quyết định giao đất tái định cư mà hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng theo Quyết định này thấp hơn hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm phê duyệt

phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm ban hành quyết định giao đất tái định cư.”

Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố có một số ý kiến góp ý đối với dự thảo sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất (K) năm 2026 trên địa bàn thành phố Đà Nẵng (cũ), kính gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét, tổng hợp./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- UBND các xã, phường, đặc khu;
- GĐ Trung tâm (để b/cáo);
- PGĐ Nguyễn Minh Nam;
- Các CNKV trực thuộc TTPTQĐ;
- Phòng BTGPMB&ĐĐ;
- Lưu: VT, ĐG&GĐ (Nguyên).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Huỳnh Tấn Quang