UBND THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

Số: 1734 /TTPTQĐ-ĐG&GĐ

V/v vướng mắc trong triển khai thực hiện Nghị quyết số 28/2026/NQ-HĐND và Quyết định số 101/2026/QĐ-UBND (bổ sung)

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đà Nẵng, ngày 22 tháng 7 năm 2026

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường

Liên quan đến khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện Nghị quyết số 28/2026/NQ-HĐND ngày 29/5/2026 của Hội đồng nhân dân thành phố và Quyết định số 101/2026/QĐ-UBND ngày 30/6/2026 của UBND thành phố, Trung tâm Phát triển quỹ đất đã có Công văn số 1698/TTPTQĐ-BTGPMB&ĐĐ ngày 21/7/2026 gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường.

Nay, Trung tâm Phát triển quỹ đất tiếp tục rà soát và phát sinh một số khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức triển khai thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất tại một số Chi nhánh khu vực trực thuộc Trung tâm Phát triển quỹ đất, cụ thể như sau:

I. LIÊN QUAN ĐẾN BẢNG GIÁ ĐẤT VÀ HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT

1. Về giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

Sau khi rà soát các dự án trên địa bàn Chi nhánh khu vực 10 thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng (các phường: Hương Trà, Tam Kỳ, Quảng Phú, Bàn Thạch…), nhận thấy bảng giá đất kèm theo Nghị quyết số 28/2026/NQHĐND và hệ số mức biến động thị trường (gọi tắt là K_1) kèm theo Quyết định số 101/2026/QĐ-UBND chưa có quy định đối với một số vị trí kiệt, hẻm của các vị trí 1 tuyến đường chính (vị trí 2 đến vị trí 5). Do vậy, kính đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường lập thủ tục trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, bổ sung giá đất và hệ số điều chỉnh mức biết biến động thị trường các vị trí 2, 3, 4, 5 tại các khu vực địa bàn nêu trên để có cơ sở tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

2. Một số tuyến đường khi thực hiện áp dụng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất chưa phản ánh đúng điều kiện thực tế

Qua quá trình rà soát việc áp dụng bảng giá đất và hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường (gọi tắt là K_1), Chi nhánh Khu vực 4 nhận thấy còn tồn tại một số bất cập trong công tác xác định giá đất. Cụ thể, tại một số trường hợp, giá đất sau khi áp dụng hệ số K_1 đối với các tuyến đường chính lại thấp hơn giá đất của các tuyến đường phụ hoặc đường thôn, dẫn đến sự chưa phù hợp với thực tế về vị trí, điều kiện hạ tầng và khả năng sinh lợi của từng tuyến đường. Một số trường hợp điển hình như sau:

(1) 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 K1: 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.

(2) 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 xem xét, phối hợp với Đơn vị tư vấn rà soát, điều chỉnh lại cho phù hợp với thực tế.

II. LIÊN QUAN ĐẾN ĐIỀU KHOẢN CHUYỂN TIẾP

Theo quy định tại khoản 1 Điều 7 Quyết định số 101/2026/QĐ-UBND, cụ thể như sau:

"1. Các trường hợp đang xác định giá đất cụ thể trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục áp dụng xác định giá đất cụ thể và thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP) trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này."

Như vậy, theo quy định nêu trên các trường hợp đang xác định giá đất cụ thể trước ngày Quyết định số 101/2026/QĐ-UBND có hiệu lực thì vẫn tiếp tục xác định giá đất cụ thể.

Theo Thông báo số 699/TB-VP ngày 09/7/2026 của Văn phòng HĐND và UBND xã Bà Nà về Kết luận của Chủ tịch UBND xã Bà Nà tại cuộc họp Hội đồng BTTH, HT và TĐC liên quan các khó khăn, vướng mắc tại một số dự án và Tiến độ giải ngân vốn đầu tư công trên địa bàn xã; theo đó, đối với các trường hợp chưa có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai thì áp dụng đơn giá theo Quyết định số 101/2026/QĐ-UBND ngày 30/6/2026 của UBND thành phố.

Qua rà soát thực tế, nhận thấy việc áp dụng Quyết định số 101/2026/QĐ-UBND theo chỉ đạo của UBND xã Bà Nà có thể phát sinh sự không thống nhất trong công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các dự án đã được phê duyệt giá đất cụ thể trước thời điểm Quyết định số 101/2026/QĐ-UBND có hiệu lực.

Điển hình là Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Hòa Ninh, giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường đã được UBND có thẩm quyền phê duyệt tại Quyết định số 1037/QĐ-UBND ngày 24/11/2025 và Quyết định số 332/QĐ-UBND ngày 05/5/2026. Trên thực tế, một số hộ dân đã được phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trên cơ sở giá đất cụ thể đã được phê duyệt; trong khi đó, các trường hợp còn lại chưa được phê duyệt phương án thì theo Thông báo số 699/TB-VP sẽ áp dụng đơn giá theo Quyết định số 101/2026/QĐ-UBND có sự chênh lệch, cụ thể:

- Quyết định số 332/QĐ-UBND ngày 05/5/2026 của UBND xã Bà Nà về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Hòa Ninh; theo đó, giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường đường bê tông rộng từ 3,5m đến dưới 5m là 2.648.000 đồng/m² và đường bê tông rộng từ 2m đến dưới 3,5m là 2.356.000 đồng/m².

- Giá đất sau khi áp dụng bảng giá đất và hệ số K_1 để tính tiền bồi thường đường bê tông rộng từ 3,5m đến dưới 5m thuộc xã Hòa Ninh cũ là 1.170.000 x 5,94 = 6.949.800 đồng/m² và đường bê tông rộng từ 2m đến dưới 3,5m thuộc xã Hòa Ninh cũ là 1.040.000 x 5,95 = 6.188.000 đồng/m².

Như vậy, mức giá xác định theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất tại Quyết định số 101/2026/QĐ-UBND cao hơn so rất nhiều với mức giá đất cụ thể đã được UBND xã Bà Nà phê duyệt.

Nhận thấy, việc đồng thời áp dụng hai giá đất trong cùng một dự án sẽ dẫn đến cùng một dự án, một loại đất, cùng vị trí, cùng khu vực và cùng mục đích thu hồi nhưng mức bồi thường giữa các hộ dân lại khác nhau với lý do khác thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Điều này chưa phù hợp với nguyên tắc bảo đảm công bằng giữa các đối tượng có đất bị thu hồi trong cùng một dự án theo quy định tại khoản 1 Điều 91 Luật Đất đai 2024, dẫn đến phát sinh kiến nghị, khiếu nại của các hộ giải tỏa và ảnh hưởng đến tiến độ giải phóng mặt bằng cũng như quá trình triển khai các dự án trọng điểm trên địa bàn.

Do đó, Trung tâm Phát triển quỹ đất kính đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường nghiên cứu, báo cáo, đề xuất cơ quan có thẩm quyền xem xét, thống nhất việc áp dụng căn cứ xác định giá đất đối với các dự án đã được phê duyệt giá đất cụ thể để thực hiện việc bồi thường trước thời điểm Quyết định số 101/2026/QĐ-UBND có hiệu lực thi hành.

Trên đây là một số khó khăn, vướng mắc liên quan đến việc áp dụng Nghị quyết số 28/2026/NQ-HĐND và Quyết định số 101/2026/QĐ-UBND bổ sung, kính gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét, tổng hợp./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Giám đốc Trung tâm (báo cáo);
- PGĐ TT: Nguyễn Minh Nam;
- Các Chi nhánh khu vực trực thuộc;
- Phòng BT,GPMB&ĐĐBĐ;
- 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

nguyenvc-27/07/2026 12:10:16-nguyenvc-nguyenvc-nguyenvc