

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

*Bình Sơn, ngày      tháng      năm 2023*

**PHƯƠNG ÁN**

**HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT ĐỂ TÍNH TIỀN BỒI THƯỜNG, GIẢI PHÓNG  
MẶT BẰNG THU HỒI ĐẤT, GIAO BAN QUAN LÝ KKT DUNG QUẤT VÀ  
CÁC KCN QUẢNG NGÃI THỰC HIỆN DỰ ÁN: KHU LIÊN HỢP SẢN XUẤT  
GANG THÉP HÒA PHÁT DUNG QUẤT 2 - KHU 51HA – GIAI ĐOẠN 2**

**Địa điểm: xã Bình Đông, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi**

*(Kèm theo Công văn số      /UBND-TNMT ngày      /      /2023  
của Ủy ban nhân dân huyện Bình Sơn).*

**I. Căn cứ pháp lý:**

Căn cứ Luật đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc ban hành Quy định về Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020-2024); số 17/2023/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 sửa đổi, bổ sung Bảng giá số 2, Bảng giá đất ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020-2024) kèm theo Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định về Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020-2024);

Căn cứ Quyết định số 109/QĐ-UBND ngày 02/03/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của UBND huyện Bình Sơn; Quyết định số 1185/QĐ-UBND ngày 09/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung các công trình, dự án vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của huyện Bình Sơn;

Thực hiện Công văn số 1097/UBND – KTTH ngày 15/3/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc hướng dẫn về nguyên tắc xác định giá đất cụ thể, hệ số hiệu chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi và Công văn số 1101/STNMT-QLĐĐ ngày 17/3/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc tiếp nhận hồ sơ phương án giá đất cụ thể, hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh.

## **II. Mục đích định giá đất và các thông tin về thửa đất cần điều chỉnh giá:**

### **1. Mục đích xin hệ số điều chỉnh giá đất:**

Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2 - Khu 51ha – giai đoạn 2, xã Bình Đông, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.

### **2. Thông tin về các thửa đất cần xác định hệ số điều chỉnh giá đất:**

- Tổng diện tích đất đề nghị giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2 - Khu 51ha – giai đoạn 2, xã Bình Đông, huyện Bình Sơn đợt này là: **77. 196,8 m<sup>2</sup>**.

- Tổng số hộ có đất bị thu hồi: 283 hộ gia đình, cá nhân.

- Khu vực, vị trí xác định giá đất để tính tiền bồi thường, hỗ trợ đất nông nghiệp: Vị trí 1.

- Khu vực, vị trí xác định giá đất để tính tiền bồi thường, hỗ trợ đất ở nông thôn tại Khu vực 2 thuộc các Vị trí 1, Vị trí 2, Vị trí 3, Vị trí 4.

- Chủ đầu tư dự án: Công ty Cổ phần thép Hòa Phát Dung Quất.

## **III. Đánh giá tình hình kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường; điều kiện kinh tế xã hội ảnh hưởng đến giá đất của địa phương:**

Đối với dự án Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2 - Khu 51ha – giai đoạn 2, xã Bình Đông có các thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi và thu nhập từ việc sử dụng đất như nhau. Mặc dù hiện nay, trên địa bàn huyện có rất nhiều khu vực người dân chuyển nhượng quyền sử dụng đất có giá trị cao gấp nhiều lần so với đơn giá bồi thường nhưng hiện tại đối với khu vực dự án: Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2 - Khu 51ha – giai đoạn 2, xã Bình Đông ít hồ sơ chuyển nhượng đất nông nghiệp nên không đảm bảo về yêu cầu thông tin để áp dụng các phương pháp giá đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 Điều 4 của Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

## **IV. Việc áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất:**

Phương pháp hệ điều chỉnh giá đất là phương pháp định giá đất bằng cách sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất nhân với giá đất trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

Có thể thấy việc áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất sẽ giúp giá trị bồi thường đất nâng lên đáng kể, đòi hỏi phải xác định hệ số phù hợp với điều kiện từng khu đất, từng thửa đất có khả năng sinh lợi khác nhau. Hiện nay, đối với khu vực thực hiện dự án chủ yếu là các thửa đất nông nghiệp liền kề, điều kiện tưới tiêu và khả năng sinh lợi như nhau nên có thể áp dụng hệ số điều chỉnh như nhau. Trong phương án này hệ số điều chỉnh giá đất được đề xuất bằng 1, cũng đồng nghĩa với việc khi nhân với giá đất theo quy định của UBND tỉnh sẽ không thay đổi.

## V. Kết quả xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất và đề xuất phương án hệ số điều chỉnh giá đất:

Khu vực quy hoạch dự án: Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2 - Khu 51ha – giai đoạn 2, xã Bình Đông gồm đất nông nghiệp và các thửa đất ở, việc thực hiện dự án được người dân đồng thuận cao. Bên cạnh đó, qua tham chiếu hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm áp dụng trên địa bàn tỉnh năm 2023 tại khu vực dự án này và khu vực lân cận có hệ số điều chỉnh giá đất bằng 1,0 lần và các thửa đất đã được UBND huyện Bình Sơn phê duyệt phương án trong cùng dự án năm 2022 thì hệ số điều chỉnh giá đất cũng bằng  $k = 1,0$  lần. Do đó, UBND huyện Bình Sơn đề xuất 1 phương án hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2 - Khu 51ha – giai đoạn 2, xã Bình Đông, huyện Bình Sơn, cụ thể như sau:

### 1. Đối với đất nông nghiệp:

TT	Loại đất, vị trí đất, khu vực	Hệ số điều chỉnh (lần)	Đơn giá (đ/m <sup>2</sup> ) theo quy định của UBND tỉnh
1	Đất trồng cây lâu năm (CLN), vị trí 1, xã Bình Đông	1,0	42.000
2	Đất trồng cây hàng năm khác (BHK, NHK), vị trí 1, xã Bình Đông	1,0	42.000

### 2. Đối với đất phi nông nghiệp:

TT	Loại đất, vị trí đất, khu vực	Hệ số điều chỉnh (lần)	Đơn giá (đ/m <sup>2</sup> ) theo quy định của UBND tỉnh
1	Đất mặt tiền đường hiện hữu (đường nhựa, bê tông) trong thôn xóm rộng từ 3m đến dưới 5m, (KV2-VT1)	1,0	1.400.000
2	Đất mặt tiền đường hiện hữu (đường nhựa, bê tông) trong thôn xóm rộng từ 2m đến dưới 3m, (KV2-VT2)	1,0	1.200.000
3	Đất mặt tiền đường đất trong thôn, xóm rộng từ 2m đến dưới 3m, (KV2-VT3)	1,0	1.000.000
4	Đất ở vị trí khác còn lại (KV2-VT4)	1,0	800.000

## VI. Đánh giá tác động về Kinh tế - Xã hội của phương án hệ số điều chỉnh giá đất:

Đối với phương án hệ số điều chỉnh giá đất đã đề xuất cho khu vực thực hiện dự án: Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2 - Khu 51ha – giai đoạn 2, xã Bình Đông có hệ số bằng 1,0 lần nên không tác động đến giá

đất làm phát sinh tăng giá trị bồi thường. Với hệ số giá đất đã đề xuất, đảm bảo không gây so bì giữa các hộ dân có đất bị thu hồi so với các vị trí khác trên cùng khu vực. Do đó, phương án hệ số điều chỉnh giá này không tác động lớn làm thay đổi Kinh tế - Xã hội của địa phương nói chung và khu vực thực hiện dự án nói riêng.

*(Có hồ sơ kèm theo phương án gồm: Trích lục bản đồ địa chính khu đất, quyết định chủ trương đầu tư dự án, Thông báo thu hồi đất và bảng tổng hợp diện tích, loại đất, vị trí và giá đất của các thửa đất để thực hiện Dự án)*

Trên đây là nội dung Phương án hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng: Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2 - Khu 51ha – giai đoạn 2; địa điểm: xã Bình Đông, UBND huyện Bình Sơn kính đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt./.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Ngô Văn Dũng**