

Số: /SNNMT-KTĐ

Đà Nẵng, ngày tháng 6 năm 2026

V/v lấy ý kiến bổ sung về hệ số điều chỉnh
giá đất nông nghiệp và hệ số K3 trên địa
bàn thành phố Đà Nẵng (cũ) (lần 2)

Kính gửi:

- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố Đà Nẵng;
- Các tổ chức thành viên của Mặt trận;
- Thuế Thành phố;
- Các Sở: Tài chính; Tư pháp, Xây dựng, Nội vụ, Khoa học và Công nghệ;
- Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố;
- UBND 15 xã, phường (địa bàn thành phố Đà Nẵng (cũ));
- Cổng thông tin điện tử thành phố Đà Nẵng.

Ngày 01/6/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Công văn số 7012/SNNMT-KTĐ gửi các đơn vị có liên quan về việc lấy ý kiến Quyết định quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng (cũ), trên cơ sở Báo cáo thuyết minh số 192/BC-DVFSC ngày 26/5/2026 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Đà Nẵng (Đơn vị tư vấn do Sở Nông nghiệp và Môi trường thuê).

Ngày 13/6/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 7813/SNNMT-KTĐ ngày 13/6/2026 gửi các đơn vị có liên quan về việc lấy ý kiến bổ sung về hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp trên địa bàn thành phố Đà Nẵng (cũ); theo đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tổ chức lấy ý kiến về hệ số đất nông nghiệp như sau:

STT	Tên loại đất, Khu vực	Giá đất NN theo NQ 28/2026/NQ-HĐND	Hệ số khi lấy ý kiến gửi ngày 02/6	Số liệu đề nghị điều chỉnh lại ngày 13/6/2026	
				Giá đất	Hệ số
I	Khu vực I				
1	Đất trồng cây hàng năm	200.000	1,0	315.000	1,58
2	Đất trồng cây lâu năm	200.000	1,0	315.000	1,58
3	Đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản (không kể mặt nước tự nhiên)	106.000	1,0	140.000	1,32
4	Đất rừng sản xuất	37.000	1,0	70.000	1,89
II	Khu vực II				
1	Đất trồng cây hàng năm	140.000	1,0	200.000	1,43
2	Đất trồng cây lâu năm	140.000	1,0	200.000	1,43

STT	Tên loại đất, Khu vực	Giá đất NN theo NQ 28/2026/NQ- HĐND	Hệ số khi lấy ý kiến gửi ngày 02/6	Số liệu đề nghị điều chỉnh lại ngày 13/6/2026	
				Giá đất	Hệ số
3	Đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản (không kể mặt nước tự nhiên)	106.000	1,0	140.000	1,32
4	Đất rừng sản xuất	37.000	1,0	70.000	1,89

Ngày 15/6/2026, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất đã có Công văn số 174/HĐTĐBGĐ; theo đó, Hội đồng có ý kiến như sau:

“a) Đối với hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường (hệ số K1)

...

Đối với hệ số K1 của đất nông nghiệp: theo dự thảo trình HĐ, thì hệ số K1 đối với đất nông nghiệp trên địa bàn thành phố Đà Nẵng (cũ) và địa bàn tỉnh Quảng Nam (cũ) có sự chênh lệch lớn (địa bàn thành phố Đà Nẵng cũ hệ số từ 1,32 đến 1,89; trên địa bàn tỉnh Quảng Nam cũ hệ số là 1,0). Do đó, đề nghị Sở NNMT yêu cầu 02 đơn vị tư vấn (tư vấn xây dựng hệ số địa bàn thành phố Đà Nẵng cũ và tư vấn xây dựng hệ số địa bàn tỉnh Quảng Nam cũ) phối hợp, rà soát bổ sung đầy đủ hồ sơ điều tra khảo sát làm cơ sở đề xuất lại hệ số K1 đất nông nghiệp của các phường xã trên toàn địa bàn thành phố Đà Nẵng mới cho đảm bảo tính tương đồng, thống nhất (trong đó lưu ý xử lý hệ số các khu vực phường xã giáp ranh).

b) Đối với hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất (hệ số K3)

- Đề nghị Sở NNMT yêu cầu đơn vị tư vấn rà soát, nghiên cứu đề xuất cụ thể và có cơ sở thực tiễn đối với các trường hợp áp dụng hệ số K3 (trong đó lưu ý các trường hợp như trường học, cơ sở y tế, chợ, khu vui chơi thể thao, khu vực sản xuất; đối với đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, đường lên cao tốc, đường Quốc lộ...) để đảm bảo việc đề xuất các hệ số phải phù hợp với thực tế, có tính khả thi khi thực hiện và bảo đảm phù hợp với thị trường và điều kiện sinh lợi thực tế của các vị trí, tuyến đường trong cùng khu vực, tránh trường hợp quy định chung chung gây khó khăn vướng mắc khi thực hiện.

- Đối với hệ số K3 (hướng sông, hướng biển): theo dự thảo hiện nay chỉ mới quy định áp dụng đối với các tuyến đường chưa đặt tên trong khu dân cư (chưa quy định hệ số này đối các tuyến đường đã đặt tên quy định tại Bảng giá đất); do đó đề nghị rà soát, làm rõ cơ sở chỉ đề xuất áp dụng hệ số này đối với các tuyến đường chưa đặt tên trong khu dân cư mà không đề xuất áp dụng đối với các tuyến đường đã được đặt tên.”

Thực hiện ý chỉ đạo của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất tại Công văn số 174/HĐTĐBGĐ và tổng hợp các ý kiến góp ý của các đơn vị, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã yêu cầu 02 đơn vị tư vấn (tư vấn xây dựng hệ số địa bàn thành phố Đà Nẵng cũ và tư vấn xây dựng hệ số địa bàn tỉnh Quảng Nam cũ) phối hợp, rà soát đề xuất lại hệ số K₁ đất nông nghiệp của các phường xã trên toàn địa bàn thành phố Đà Nẵng mới cho đảm bảo tính tương đồng, thống nhất và xem xét, điều chỉnh lại hệ số K₃.

Ngày 17/6/2026, Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Đà Nẵng có Công văn số 241/CV-DVFSC về việc gửi báo cáo tiếp thu, bổ sung và các Phụ lục liên quan phục vụ xây dựng Hệ số điều chỉnh giá đất đối với 16 xã, phường thành phố Đà Nẵng (cũ); theo đó, sau khi rà soát, kiểm tra lại (đính kèm nguồn thông tin dữ liệu) và đồng thời đề phù hợp với giá đất địa bàn giáp ranh (Quảng Nam), Đơn vị tư vấn điều chỉnh một số nội dung như sau:

- Đối với hệ số K₁ đất nông nghiệp địa bàn thành phố Đà Nẵng (cũ) nay điều chỉnh thành:

STT	Tên loại đất, Khu vực	Giá đất NN theo NQ 28/2026/NQ-HĐND (đồng/m ²)	Số liệu lấy ý ngày 13/6/2026		Số liệu đề nghị điều chỉnh lại thành	
			Giá đất (đồng/m ²)	Hệ số K ₁	Giá đất (đồng/m ²)	Hệ số K ₁
I	Khu vực I					
1	Đất trồng cây hàng năm	200.000	315.000	1,58	250.000	1,25
2	Đất trồng cây lâu năm	200.000	315.000	1,58	250.000	1,25
II	Khu vực II					
1	Đất trồng cây hàng năm	140.000	200.000	1,43	160.000	1,14
2	Đất trồng cây lâu năm	140.000	200.000	1,43	160.000	1,14

- Hệ số K₃ nay điều chỉnh thành như sau:

Nội dung lấy ý kiến tại Công văn số 7012/SNNMT-KTĐ ngày 01/6/2026	Nội dung điều chỉnh thành
a) K _{3.1} : Trường hợp vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất đối diện hoặc trong phạm vi khoảng cách 200m theo đường giao thông tính từ mép gần nhất giữa thửa đất định giá tới một hoặc đồng thời nhiều đối tượng được hưởng tác động tăng giá đất như trường học, cơ sở y tế (ngoại trừ trung tâm pháp y), chợ, chung cư, trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, công viên, khu vui chơi thể thao, tuyến phố chuyên kinh doanh, phố đi bộ, <u>khu vực sản xuất</u> ; đối với đất khu công	K _{3.1} : Trường hợp vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất đối diện hoặc trong phạm vi khoảng cách 200m theo đường giao thông tính từ mép gần nhất giữa thửa đất định giá tới một hoặc đồng thời nhiều đối tượng được hưởng tác động tăng giá đất như trường học, bệnh viện, chợ (ngoại trừ chợ tự phát), chung cư, trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, công viên, khu vui chơi thể thao, tuyến phố chuyên kinh doanh, phố đi bộ: K _{3.1} = 1,1.

<u>nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu công nghệ thông tin tập trung, cum công nghiệp, khu thương mại tự do xem xét đến kết nối giao thông, các trục đường giao thông chính, vị trí gần cảng biển, cảng hàng không, đường lên cao tốc, đường Quốc lộ; khoảng cách không bị giới hạn bởi địa giới hành chính cấp xã, trong địa bàn hành chính cấp tỉnh: K_{3.1} = 1,1.</u>	
---	--

Do thời gian triển khai rất gấp nhằm bảo đảm tiến độ trình UBND thành phố ban hành Quyết định quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng (cũ) để ban hành trước ngày 01/7/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường kính đề nghị các cơ quan, đơn vị quan tâm, sớm có ý kiến về **hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp** đã điều chỉnh, gửi về Sở Nông nghiệp và Môi trường **trước 17 giờ 30 phút ngày 18/6/2026** và Công thông tin điện tử thành phố Đà Nẵng đăng tải đối với văn bản có nội dung điều chỉnh nêu trên.

Lưu ý: Để thuận tiện cho công tác tổng hợp, tiếp thu và giải trình ý kiến, Sở Nông nghiệp và Môi trường kính đề nghị các cơ quan, đơn vị sau khi ban hành văn bản góp ý, hỗ trợ Sở gửi bản điện tử qua Zalo của bà Đặng Thị Anh Thư (SĐT: 0932.064.305).

Sở Nông nghiệp và Môi trường rất mong nhận được sự quan tâm phối hợp của đơn vị./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- PGĐ Sở (để biết);
- Lưu: VT, KTĐ (Thư).

GIÁM ĐỐC

Phạm Nam Sơn