

Số: /TTr-KTHTĐT

Nghĩa Lộ, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

**Về việc phê duyệt đơn giá khởi điểm cho thuê quỹ đất ngắn hạn
đối với cơ sở Trường Mầm non Nghĩa Lộ, thuộc Tổ 2, phường
Nghĩa Lộ, tỉnh Quảng Ngãi**

Kính gửi: Chủ tịch UBND phường Nghĩa Lộ.

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 40/2025/NQ-HĐND ngày 30 tháng 12 năm 2025 của HĐND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí từng loại đất, số lượng vị trí trong bảng giá đất; quyết định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị quyết số 77/2026/NQ-HĐND ngày 17 tháng 7 năm 2026;

Căn cứ Quyết định số 48/2026/QĐ-UBND ngày 11 tháng 5 năm 2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi quy định mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 121/2026/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 127/2026/QĐ-UBND ngày 01 tháng 7 năm 2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi năm 2026;

Căn cứ Quyết định số 1401a/QĐ-UBND ngày 05 tháng 5 năm 2026 của UBND phường Nghĩa Lộ về việc điều chuyển tài sản công là các cơ sở nhà, đất cho Trung tâm Cung ứng Dịch vụ công phường quản lý, khai thác;

Căn cứ Quyết định số 1546/QĐ-UBND ngày 29 tháng 5 năm 2026 của UBND phường Nghĩa Lộ về việc phê duyệt Phương án xử lý, khai thác cơ sở nhà, đất dôi dư trên địa bàn phường Nghĩa Lộ;

Căn cứ Công văn số 8017/SNNMT-QLĐĐ ngày 14 tháng 7 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi về việc hướng dẫn xác định đơn giá thuê đất quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Thực hiện Công văn số 2018/UBND-KT ngày 15 tháng 7 năm 2026 của Chủ tịch UBND phường Nghĩa Lộ và đề nghị của Trung tâm Cung ứng Dịch vụ công phường tại Công văn số 80/TTCUDVC ngày 23 tháng 7 năm 2026; Công văn số 90/TTCUDVC ngày 30 tháng 7 năm 2026 về việc bổ sung thông tin nhằm xác định đơn giá khởi điểm cho thuê đất.

Sau khi kiểm tra hồ sơ, đối chiếu quy định pháp luật và bảng giá đất hiện hành, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị kính trình Chủ tịch UBND phường xem xét, phê duyệt đơn giá khởi điểm cho thuê quỹ đất ngắn hạn đối với cơ sở Trường Mầm non Nghĩa Lộ, thuộc Tổ 2, phường Nghĩa Lộ, cụ thể như sau:

1. Thông tin, hiện trạng và cơ sở pháp lý của thửa đất

Cơ sở Trường Mầm non Nghĩa Lộ, phường Nghĩa Lộ thuộc thửa đất số 914, tờ bản đồ số 01, diện tích 348,4 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 034619, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CT09002, địa chỉ thửa đất tại Tổ 2, phường Nghĩa Lộ, tỉnh Quảng Ngãi; mục đích sử dụng đất được ghi nhận là Đất cơ sở giáo dục - Đào tạo, thời hạn sử dụng lâu dài.

Theo Phương án xử lý, khai thác cơ sở nhà, đất dôi dư được phê duyệt tại Quyết định số 1546/QĐ-UBND ngày 29 tháng 5 năm 2026, cơ sở nêu trên có hiện trạng là đất trống và được xác định hình thức xử lý: quản lý, khai thác theo pháp luật về đất đai.

Để thực hiện cho thuê quỹ đất ngắn hạn, mục đích sử dụng làm căn cứ xác định đơn giá khởi điểm là đất thương mại, dịch vụ. Việc sử dụng cụ thể, thời gian thuê và trách nhiệm hoàn trả đất được thực hiện theo nội dung công bố công khai và hợp đồng thuê đất; thời hạn thuê không quá 05 năm theo quy định.

2. Cơ sở và phương pháp xác định đơn giá khởi điểm

- Theo Điều 2 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 121/2026/QĐ-UBND, cơ quan có chức năng quản lý đất đai xác định đơn giá khởi điểm trên cơ sở tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất do UBND tỉnh quy định và hồ sơ liên quan đến thửa đất, trình Chủ tịch UBND cấp có thẩm quyền quyết định.

- Qua đối chiếu Phụ lục II kèm theo Nghị quyết số 40/2025/NQ-HĐND, vị trí thửa đất được xác định theo đường Bùi Thị Xuân, đoạn từ đường Chu Văn An đến Lê Văn Sĩ; đất thương mại, dịch vụ tại vị trí 2, có khoảng cách từ 100 m đến dưới 150 m, có giá đất là 2.560.000 đồng/m².

Theo Quyết định số 127/2026/QĐ-UBND, hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 là $K = 1,0$. Theo Quyết định số 48/2026/QĐ-UBND, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất đối với phường Nghĩa Lộ là 1,25%. Hồ sơ do Trung tâm Cung

ứng Dịch vụ công thường cung cấp tại Công văn số 99/TTCUDVC ngày 07/8/2026 chi phí hạ tầng được xác định bằng 0 đồng/m² khi tính đơn giá khởi điểm.

Đơn giá khởi điểm = Tỷ lệ (%) tính giá thuê đất x (Giá đất theo bảng giá - Chi phí hạ tầng tính trên 1m² ghi trên Phiếu chuyển thông tin)

3. Kết quả xác nhận đơn giá khởi điểm.

Nội dung	Thông số/Kết quả	Căn cứ, ghi chú
Giá đất thương mại, dịch vụ tại vị trí 2, khoảng cách từ 100 m đến dưới 150 m	2.176.000 đồng/m ²	Từ đường Chu Văn An đến Lê Văn Sĩ
Hệ số điều chỉnh giá đất	K = 1,0	Quyết định số 127/2026/QĐ-UBND
Chi phí xây dựng hạ tầng được khấu trừ	0 đồng/m ²	Quy định tại điểm e khoản 2 Điều 5 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội; điểm a, điểm b khoản 4 Điều 3 và khoản 6 Điều 4 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ; Công văn số 8017/SNNMT-QLĐĐ ngày 14/7/2026; Công văn số 99/TTCUDVC ngày 07/8/2026
Tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất	1,25%	Phường Nghĩa Lộ - Quyết định số 48/2026/QĐ-UBND
Đơn giá khởi điểm cho thuê đất	27.200 đồng/m ² /năm	$(2.176.000 \times 1,0 - 0) \times 1,25\%$
Giá trị khởi điểm của toàn bộ diện tích 348,4 m ² trong 01 năm	9.476.480 đồng/năm	$348,4 \text{ m}^2 \times 27.200 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}$

Như vậy, đơn giá khởi điểm cho thuê quỹ đất ngắn hạn là 27.200 đồng/m²/năm; tương ứng giá trị khởi điểm của toàn bộ diện tích 348,4 m² là 9.476.480 đồng/năm (*Bằng chữ: Chín triệu bốn trăm bảy mươi sáu nghìn bốn trăm tám mươi đồng*).

4. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

- Phê duyệt đơn giá khởi điểm cho thuê quỹ đất ngắn hạn đối với cơ sở Trường Mầm non Nghĩa Lộ, thuộc thửa đất số 914, tờ bản đồ số 01, diện tích 348,4 m² là 27.200 đồng/m²/năm; giá trị khởi điểm của toàn bộ diện tích trong 01 năm là 9.476.480 đồng.

- Đơn giá nêu trên là mức giá sàn để công bố công khai, tiếp nhận hồ sơ đăng ký thuê đất; đơn giá ghi trong hợp đồng là đơn giá do tổ chức, cá nhân được lựa chọn đề xuất, bảo đảm không thấp hơn đơn giá khởi điểm được phê duyệt.

- Giao Trung tâm Cung ứng Dịch vụ công phường tổ chức công bố công khai thông tin thửa đất, tiếp nhận hồ sơ, lựa chọn tổ chức, cá nhân thuê đất, thu tiền đặt cọc, ký hợp đồng và bàn giao đất trên thực địa theo đúng trình tự, thủ tục tại Quyết định số 121/2026/QĐ-UBND và các quy định pháp luật có liên quan.

- Trường hợp có thay đổi về bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất hoặc phát sinh chi phí hạ tầng đủ điều kiện được khấu trừ trước thời điểm công bố cho thuê, Trung tâm Cung ứng Dịch vụ công phường kịp thời cung cấp hồ sơ để Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị rà soát, tham mưu điều chỉnh theo quy định. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị kính trình Chủ tịch UBND phường Nghĩa Lộ xem xét, quyết định./.

Kính trình Chủ tịch UBND phường xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, KTHT&ĐT (Nmn).

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**

Mai Văn Chánh