

Số: /BC-KTHTĐT

Nghĩa Lộ, ngày tháng năm 2026

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

Kết quả thẩm định Phương án bồi thường, hỗ trợ và Phương án giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất dự án Kè chống sạt lở và tôn tạo cảnh quan bờ Nam sông Trà Khúc (Cầu Trà Khúc 1 – Bến Tam Thương) (phương án đợt 4)

Căn cứ Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ; điểm a khoản 2 Điều 17 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ và khoản 3 Điều 34 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 Chính phủ và được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 Nghị định số 226/2025NĐ-CP ngày 15/8/2025;

Căn cứ Quyết định số 899/QĐ-UBND ngày 21/8/2025 của Chủ tịch UBND phường Nghĩa Lộ về việc thành lập và ban hành Quy chế tổ chức hoạt động, phối hợp của Tổ tư vấn tham mưu các vấn đề liên quan công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu trên địa bàn phường Nghĩa Lộ (Tổ tư vấn 899);

Trên cơ sở kết quả kiểm tra, ý kiến của Tổ tư vấn Quyết định 899 tại Biên bản ngày 01/6/2026 về Phương án bồi thường, hỗ trợ theo đề nghị của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi (gọi tắt Trung tâm) tại Tờ trình số 404/TTr-TTQĐ ngày 05/6/2026 về việc thẩm định, phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ; Phương án bồi thường, hỗ trợ thuộc dự án Kè chống sạt lở và tôn tạo cảnh quan bờ Nam sông Trà Khúc (Cầu Trà Khúc 1 – Bến Tam Thương) (phương án đợt 4); Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường báo cáo kết quả thẩm định, nội dung như sau:

I. Khái quát về dự án:

- Tên dự án: Kè chống sạt lở và tôn tạo cảnh quan bờ Nam sông Trà Khúc (Cầu Trà Khúc 1 - Bến Tam Thương).
- Địa điểm xây dựng: Phường Nghĩa Lộ và phường Cẩm Thành, tỉnh Quảng Ngãi;
- Chủ đầu tư: Ban QLDA ĐTXD các công trình giao thông tỉnh Quảng Ngãi;
- Diện tích sử dụng đất: 11,56 ha;
- Tổng mức đầu tư: 380 tỷ đồng;
- Nhóm dự án: Nhóm B.

- Nguồn vốn đầu tư: Ngân sách Trung ương 256 tỷ, ngân sách tỉnh phần còn lại;
- Tiến độ thực hiện: Năm 2023 - 2026.

II. Cơ sở pháp lý và tài liệu sử dụng trong thẩm định:

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị Quyết 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc Hội về việc 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 định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 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 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2025 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 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 30/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi 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;

Căn cứ Quyết định số 32/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc ban hành quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng vật nuôi là thủy sản và mức bồi thường, hỗ trợ chi phí di dời đối với vật nuôi là thủy sản khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc ban hành quy định điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 35/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc ban hành quy định về hạn mức giao đất ở, đất chưa sử dụng cho cá nhân để đưa vào sử dụng theo quy định, kế hoạch sử dụng đất; hạn mức công nhận đất ở; hạn mức giao đất để công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang; hạn mức nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân; quy định các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 37/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Ban hành Quy định về đơn giá bồi thường nhà, vật kiến trúc khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển Kinh tế - Xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 20/2025/QĐ-UBND ngày 11/3/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc sửa đổi bổ sung quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi ban hành kèm theo Quyết định số 32/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 545/QĐ-UBND ngày 15/6/2023, của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án: Kè chống sạt lở và tôn tạo cảnh quan bờ Nam sông Trà Khúc (Cầu Trà Khúc 1 - Bến Tam Thương), địa điểm: Phường Nghĩa Lộ, tỉnh Quảng Ngãi và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch;

Căn cứ Quyết định số 1499/QĐ-UBND ngày 12/10/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về phê duyệt dự án đầu tư dự án Kè chống sạt lở và tôn tạo cảnh quan bờ Nam sông Trà Khúc (Cầu Trà Khúc 1 – Bến Tam Thương);

Căn cứ Thông báo số 1267/TB-UBND ngày 03/6/2025 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc công bố công khai phạm vi thu hồi đất theo tiến độ của dự án Kè chống sạt lở và tôn tạo cảnh quan bờ Nam sông Trà Khúc (Cầu Trà Khúc 1 – Bến Tam Thương), đoạn qua phường Lê Hồng Phong và phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi;

Căn cứ Bản đồ địa chính trích đo khu đất (đợt 4) do Sở Nông Nghiệp và Môi trường Quảng Ngãi thẩm định ngày 25/5/2026;

Căn cứ Hồ sơ khảo sát, kiểm kê đất đai, tài sản và xác định thiệt hại về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, do UBND phường Nghĩa Lộ và Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ xác lập ngày 18 và 19/8/2025 (*hồ sơ đơn vị lập Phương án đang quản lý*).

Căn cứ Tờ trình số 404/TTr-TTQĐ ngày 05/6/2026 của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh về việc thẩm định, phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; Phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản thuộc Dự án: Kè chống sạt lở và tôn tạo cảnh quan bờ Nam sông Trà Khúc (Cầu Trà Khúc 1 - Bến Tam Thương) (*phương án đợt 4*), kèm theo phương án do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh lập ngày 05/6/2026 và hồ sơ tài liệu, pháp lý liên quan; Biên bản họp kiểm tra, thẩm định Phương án bồi thường, hỗ trợ (*phương án đợt 4*) vào ngày 01/6/2026 của Tổ tư vấn 899.

III. Nguyên tắc, mục tiêu, yêu cầu thẩm định:

1. Nguyên tắc chung:

Kiểm tra đối chiếu với các quy định hiện hành Nhà nước thu hồi đất đối với Phương án bồi thường, hỗ trợ; tái định cư Dự án: Kè chống sạt lở và tôn tạo cảnh quan bờ Nam sông Trà Khúc (Cầu Trà Khúc 1 - Bến Tam Thương) (*phương án đợt 4*) do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh lập làm cơ sở hoàn chỉnh phương án để thẩm định, trình UBND phường xem xét, quyết định phê duyệt và tổ chức triển khai thực hiện. Đảm bảo thân thủ nguyên tắc theo mục IV, phần II, Phụ lục 1 kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ:

- Việc tuân thủ quy định pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;
- Trình tự, thủ tục lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;
- Các nội dung khác có liên quan đến phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Về mục tiêu, yêu cầu:

- Về đơn vị lập phương án: Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là phù hợp chức năng và nhiệm vụ theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 86 Luật Đất đai.

- Về trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Tuân thủ đúng theo quy định tại khoản 3, 4 Điều 87 Luật Đất đai, Điều 3 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ.

- Đảm bảo cơ sở pháp lý hồ sơ đầy đủ, phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Việc áp dụng cơ chế, chính sách bồi thường về đất, tài sản trên đất phải đảm bảo theo đúng quy định hiện hành;

IV. Nội dung, kết quả thẩm định:

Việc thẩm định Phương án bồi thường, hỗ trợ; tái định cư Dự án: Kè chống sạt lở và tôn tạo cảnh quan bờ Nam sông Trà Khúc (Cầu Trà Khúc 1 - Bến Tam Thương) (*phương án đợt 4*) do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh lập, với các nội dung cụ thể như sau:

1. Về phương án bồi thường, hỗ trợ:

Phương án bồi thường, hỗ trợ; tái định cư Dự án: Kè chống sạt lở và tôn tạo cảnh quan bờ Nam sông Trà Khúc (Cầu Trà Khúc 1 - Bến Tam Thương) (*phương án đợt 4*) do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh lập ngày 05/6/2026 (*kèm theo Tờ*

trình số 404/TTr-TTQĐ ngày 05/6/2026), Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh hoàn thiện, thủ tục, hồ sơ, văn bản nhằm đảm bảo cơ sở pháp lý cho việc thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, theo đó nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ có các nội dung chính sau:

1.1 Đối với Phương án bồi thường, hỗ trợ (theo khoản 1 Điều 3 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ):

a. Tổng diện tích đất thu hồi phương án đợt 4	:	39.812,1 m².
- Diện tích đất không được bồi thường, hỗ trợ	:	39.812,1 m ² .
+ Đất trồng cây lâu năm (CLN)	:	2.886,3 m ² .
+ Đất phi nông nghiệp (DKV)	:	33.938,8 m ² .
+ Đất phi nông nghiệp (DTL)	:	841,6 m ² .
+ Đất phi nông nghiệp (BCS)	:	2.145,4 m ² .

b. Số hộ gia đình, tổ chức lập phương án: 11 hộ gia đình, cá nhân và 01 tổ chức.

c. Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm: Không có.

d. Phương án bố trí tái định cư : Không có.

đ. Phương án di dời mồ mả trong phạm vi thu hồi : Không có.

e. Phương án di chuyển các công trình hạ tầng trong phạm vi đất thu hồi: Không có.

g. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bao gồm: Tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và chi phí khác: **80.000.000 đồng.**

(Bằng chữ: Tám mươi triệu đồng)

Trong đó:

- Chi phí bồi thường và hỗ trợ trực tiếp	:	0 đồng.
+ Bồi thường, hỗ trợ thiệt hại về đất	:	0 đồng.
+ Bồi thường, hỗ trợ thiệt hại về vật kiến trúc	:	0 đồng.
+ Bồi thường cây cối	:	0 đồng.
+ Các khoản hỗ trợ	:	0 đồng.

- Chi phí đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và chi phí khác (Tạm tính): 80.000.000 đồng.

[(Chi phí này là tạm tính chưa có cơ sở pháp lý; Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh có trách nhiệm lập dự toán theo quy định của UBND tỉnh và Điều 27 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ trình cấp thẩm quyền phê duyệt giá trị chính thức theo đúng quy định để làm cơ sở thực hiện)].

h. Tiến độ thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Từ ngày phương án được phê duyệt.

i. Phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng

người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản: 11 hộ gia đình, cá nhân và 01 tổ chức.

k. Các nội dung khác liên quan đến bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có): Không có.

1.2. Đối với Phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ của từng người có đất bị thu hồi, chủ sở hữu tài sản *(theo khoản 2 Điều 3 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ)*:

(Cụ thể như Phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ của từng hộ gia đình cá nhân do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh lập ngày 05/6/2026 lập kèm theo)

V. Kết luận và kiến nghị:

1. Kết luận:

- Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh chịu trách nhiệm về tính chính xác của diện tích lập phương án đợt này, đồng thời cam kết diện tích lập Phương án chưa bị thu hồi, bồi thường tại các dự án trước đây.

- Đối với khoản chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, và chi phí khác: Giá trị thẩm định là giá trị tạm tính *(chưa có cơ sở pháp lý)*, do đó Trung tâm có trách nhiệm lập, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định Điều 27 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ trình UBND phường *(qua Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường)* để thẩm định, phê duyệt giá trị chính thức theo đúng quy định làm cơ sở thực hiện.

- Trung tâm chịu đóng dấu treo, dấu giáp lai; ký đầy đủ các thành phần đối với toàn bộ các biểu mẫu trong hồ sơ khảo sát, Biên bản kiểm kê và tất cả các giấy tờ, hồ sơ pháp lý có liên quan đến Phương án bồi thường, hỗ trợ; tái định cư Dự án: Kè chống sạt lở và tôn tạo cảnh quan bờ Nam sông Trà Khúc (Cầu Trà Khúc 1 - Bến Tam Thương) *(phương án đợt 4)*, giao nộp cho Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường đầy đủ để lưu theo quy định.

- Sau khi phương án bồi thường, hỗ trợ đã được UBND phường Nghĩa Lộ phê duyệt, đề nghị Trung tâm có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các nội dung theo quy định tại khoản 4 Điều 87 Luật Đất đai năm 2024 và chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp của hồ sơ pháp lý đất đai, tài sản trên đất, đối tượng, điều kiện, nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, hình thành tài sản, thiệt hại, số liệu, đơn giá và trình tự, thủ tục liên quan đến việc lập, trình phê duyệt Phương án. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường không chịu trách nhiệm đối với: (1) các nội dung hồ sơ đã được cơ quan có thẩm quyền khác chấp thuận, quyết định theo khoản 4 Điều 3 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP; (2) các nội dung Phương án không phù hợp với hồ sơ pháp lý về đất, tài sản trên đất; (3) các bản sao Phương án có nội dung khác với bản gốc đã được thẩm định.

Báo cáo thẩm định này là cơ sở để trình UBND phường Nghĩa Lộ xem xét, phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ Dự án Kè chống sạt lở và tôn tạo cảnh quan bờ Nam sông Trà Khúc (Cầu Trà Khúc 1 - Bến Tam Thương) *(phương án đợt 4)* theo quy định.

Trên đây là nội dung báo cáo kết quả thẩm định Phương án bồi thường, hỗ trợ; tái định cư Dự án: Kè chống sạt lở và tôn tạo cảnh quan bờ Nam sông Trà

Khúc (Cầu Trà Khúc 1 - Bến Tam Thương) (*phương án đợt 4*). Đề nghị Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh khẩn trương rà soát, xử lý các sai sót và kiến nghị trên để UBND phường Nghĩa Lộ xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- UBND phường (B/cáo);
- TT PTQĐ tỉnh;
- Ban QLDA ĐTXD các CTGT;
- Lưu: VT, HS (bht).

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**

Mai Văn Chánh