

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Phương án giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất và Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thuộc dự án Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng (Phương án đợt 13)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG NGHĨA LỘ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; 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 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 quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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 định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết 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 Quyết định số 2071/QĐ-UBND ngày 28/10/2016 của UBND tỉnh Quảng Ngãi chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng;

Căn cứ Quyết định số 1652/QĐ-UBND ngày 01/9/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng và Quyết định số 253/QĐ-UBND ngày 02/3/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt điều chỉnh đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng, thành phố Quảng Ngãi;

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 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 07/2026/QĐ-UBND ngày 19/01/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi Quy định mức chi đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 1182/QĐ-UBND ngày 17/4/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt điều chỉnh thời gian thực hiện dự án Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng;

Căn cứ Quyết định số 108/2026/QĐ-UBND ngày 31/5/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi Quy định mức hỗ trợ đào tạo nghề và hỗ trợ giải quyết việc làm cho người có đất thu hồi trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 118/2026/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 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 2355/QĐ-UBND ngày 08/4/2016 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng;

Căn cứ các Quyết định số: 2731/QĐ-UBND ngày 06/6/2018; 6700/QĐ-UBND ngày 15/10/2021; 1549/QĐ-UBND ngày 18/4/2022; 4443/QĐ-UBND ngày 15/8/2022; 2183/QĐ-UBND ngày 5/6/2024 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng;

Căn cứ Công văn số 2524/STC - QLGCST ngày 06/4/2026 của Sở Tài chính tỉnh Quảng Ngãi về việc thông báo đơn giá gạo tẻ thường quý I/2026;

Căn cứ Thông báo số 87/TB-UBND ngày 30/3/2017 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng thuộc phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi;

Căn cứ Thông báo số 1365/TB-UBND ngày 27/9/2023 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc điều chỉnh thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng;

Căn cứ Thông báo số 476/TB-UBND ngày 16/4/2025 của UBND thành phố Quảng Ngãi (trước đây) về việc công bố công khai phạm vi thu hồi đất theo tiến độ dự án Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng;

Căn cứ các Thông báo thu hồi đất ngày 13/5/2026 của UBND phường Nghĩa Lộ về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng thuộc phường Nghĩa Lộ, tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Thông báo số 17/TB-HĐTĐGD ngày 13/6/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể phường Nghĩa Lộ về kết quả thẩm định Phương án giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng;

Căn cứ Công văn số 1186/CNTPQN ngày 14/7/2022 của Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh - CN thành phố về việc cung cấp thông tin về nguồn gốc sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân dự án Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng;

Căn cứ Công văn số 220/UBND ngày 14/5/2025 của UBND phường Nghĩa Lộ (cũ) xác nhận nguồn gốc đất, phạm vi di chuyển tài sản, năm xây dựng nhà cửa, công trình vật kiến trúc, mục đích sử dụng công trình và xác nhận còn (hoặc không còn) đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn phường Nghĩa Lộ, cho các hộ gia đình, cá nhân có đất ở bị thu hồi để thực hiện dự án Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng;

Căn cứ Công văn số 22/CAP ngày 05/02/2025 của Công an phường Nghĩa Lộ (cũ) về việc cung cấp thông tin nhân khẩu các hộ gia đình, cá nhân có đất ở bị thu hồi để thực hiện dự án Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng;

Căn cứ Công văn số 1555/UBND-XD ngày 13/11/2025 của UBND phường Nghĩa Lộ về việc đất ở, nhà ở khác trên địa bàn phường, diện tích đất nông nghiệp của các hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi để thực hiện dự án Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng;

Căn cứ Công văn số 1919/UBND-XD ngày 23/12/2025 của UBND phường Nghĩa Lộ về việc ý kiến đất ở, nhà ở trên địa bàn phường của các hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi để thực hiện dự án Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng;

Căn cứ Bản đồ Địa chính khu đất dự án Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng được Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi thẩm định ngày 19/5/2025

Trên cơ sở Tờ trình số 544/TTr-TTQĐ ngày 30/6/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và Báo cáo số 135/BC-KTHTĐT ngày 30/6/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường về báo cáo kết quả thẩm định Phương án bồi thường, hỗ trợ thuộc dự án Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng (Phương án đợt 13);

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường tại Tờ trình số 652/TTr- KTHTĐT ngày 30/6/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thuộc dự án Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng (Phương án đợt 13), địa điểm: phường Nghĩa Lộ, tỉnh Quảng Ngãi, bao gồm:

TT	Tên đơn vị hành chính, loại đất và vị trí	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Giá đất theo bảng giá đất hiện hành (đồng/m ²)
	Đất ở tại đô thị		
1	Đất ở tại đô thị (ODT) thuộc vị trí khác còn lại	3.093.000	3.100.000
	Đất nông nghiệp		
1	Đất nông nghiệp vị trí 2	71.000	71.000

Giá đất cụ thể tính tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất đối với dự án này là áp dụng theo phương pháp so sánh (*điểm a khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024*). Trong trường hợp giá đất cụ thể có cùng loại đất, vị trí đất mà thấp hơn giá đất trong Bảng giá đất hiện hành của UBND tỉnh thì áp dụng mức giá đất trong bảng giá đất theo quy định tại khoản 8 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024.

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá đất, Văn bản thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, Biên bản cuộc họp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể)

Điều 2. Phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thuộc dự án Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng (Phương án đợt 13), bao gồm:

1. Nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (khoản 1 Điều 3 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ), gồm:

- 1.1. Tổng diện tích đất thu hồi, bồi thường : 1.183,7 m².
- DT đất ở (ODT) thu hồi bồi thường : 1.163,3 m².
- DT đất nông nghiệp (HNK) thu hồi bồi thường : 20,4 m².

1.2. Tổng số người có đất thu hồi: 04 hộ gia đình, cá nhân.

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

1.4. Phương án bố trí tái định cư: 04 hộ dân được giao đất có thu tiền sử dụng đất tại Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng với số lô đất là: 04 lô, cụ thể:

STT	Họ và tên	Nghĩa vụ tài chính chủ hộ phải nộp cho lô đất tái định cư				Vị trí
		Số lô	Diện tích (m ²)	Tiền sử dụng đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)	
1	Bà Nguyễn Thị Duy Nam	C-04	100	14.600.000	1.460.000.000	Đường D1
2	Bà Nguyễn Thị Duy Ninh	C-09	100	14.600.000	1.460.000.000	Đường D1

3	Bà Tạ Thị Tổ	B-43	100	14.600.000	1.460.000.000	Đường D1
4	Bà Phan Thị Tịch – người đại diện hợp pháp cho các ông (bà): Phan Thị Túc; Phan Thị Minh; Phan Tấn Thành; Phan Thị Kim Hoanh; Phan Thị Kim Loan.	C-06	100	14.600.000	1.460.000.000	Đường D1
Tổng cộng			400		5.840.000.000	

1.5. Phương án di dời mồ mả trong phạm vi đất thu hồi (nếu có): Không.

1.6. Phương án di chuyển các công trình hạ tầng trong phạm vi đất thu hồi (nếu có): Không.

1.7. 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: **4.291.167.796 đồng** (bao gồm giá trị tạm tính chi phí đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ).

(Bằng chữ: Bốn tỷ, hai trăm chín mươi một triệu, một trăm sáu mươi bảy nghìn, bảy trăm chín mươi sáu đồng).

Trong đó:

- **Chi phí bồi thường và hỗ trợ trực tiếp** : **4.140.259.996 đồng.**
 - + Bồi thường, hỗ trợ thiệt hại về đất : 3.607.678.400 đồng.
 - + Bồi thường, hỗ trợ thiệt hại về vật kiến trúc : 422.475.436 đồng.
 - + Bồi thường cây cối : 62.066.220 đồng.
 - + Các khoản hỗ trợ : 48.039.940 đồng.
- **Chi phí đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và chi phí khác (Tạm tính)** : **150.907.800 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)].

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

1.9. 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: 04 hộ gia đình, cá nhân.

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

2. Phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ đối với từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về bồi

thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất: Cụ thể như Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thuộc dự án Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng (Phương án đợt 13) do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh lập ngày 30/6/2026, đã kiểm tra, đóng dấu thẩm định kèm theo.

3. Nguồn vốn chi trả: Vốn khai thác quỹ đất.

Điều 3. Nhiệm vụ, trách nhiệm của các bên có liên quan:

1. Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi có trách nhiệm với các nội dung và triển khai, thực hiện các nhiệm vụ sau:

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu thống kê, kiểm đếm, giá trị bồi thường các hạng mục về đất, tài sản, cây cối, hoa màu trong phương án *(nếu có)*.

- Chủ trì, phối hợp với Phòng Kinh tế, Hạ Tầng và Đô thị phường phổ biến, niêm yết công khai Phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở UBND phường và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi và thông báo trên hệ thống đài phát thanh của phường; gửi Quyết định và Phương án bồi thường, hỗ trợ đến người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; trường hợp các hộ gia đình, cá nhân không nhận quyết định này hoặc vắng mặt thì phải lập biên bản, thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt theo quy định; Kiểm tra lại toàn bộ tính pháp lý về đất và tài sản, cây cối, hoa màu có trên đất bị thu hồi của hộ gia đình, cá nhân trong phương án bồi thường, hỗ trợ trước khi thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ *(nếu có)*.

- Thực hiện đầy đủ các nội dung kiến nghị của Phòng Kinh tế, Hạ Tầng và Đô thị phường tại Báo cáo thẩm định số 135/BC-KTHTĐT ngày 30/6/2026. Lưu ý việc thực hiện lập dự toán, trình cấp thẩm quyền thẩm định, phê duyệt giá trị chính thức về khoản chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và chi phí khác theo đúng quy định tại Điều 27 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ mới có cơ sở thực hiện.

2. Cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền lập, thẩm định, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chịu trách nhiệm thực hiện đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật, không chịu trách nhiệm về những nội dung trong các văn bản, giấy tờ có trong hồ sơ đã được cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền khác chấp thuận, quyết định hoặc giải quyết trước đó.

3. Người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm chấp hành quyết định này sau khi quyết định được phê duyệt và công bố công khai.

4. Văn phòng HĐND và UBND phường có trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên trang thông tin điện tử của UBND phường.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 5. Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường; Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường; Kho bạc Nhà nước khu vực XV - Phòng giao dịch số 16; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi; Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực III; Thủ trưởng các đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- CT, các PCT UBND phường;
- UBMTTQVN phường;
- Trang TTĐT phường;
- Lưu: VT, KTHĐT (bht).

CHỦ TỊCH

Trần Đình Trường