

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 thuộc dự án Nâng cấp, cải tạo Sân vận động tỉnh và xây dựng đường vành đai xung quanh sân vận động, phường Nghĩa Lộ, tỉnh Quảng Ngãi (Phương án đợt 6)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG NGHĨA LỘ

Căn cứ Luật Đất đai 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 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 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 120/2026/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Quy định phân cấp cho cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 122/2026/QĐ-UBND ngày 30/6/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi Ban hành Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

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 127/2026/QĐ-UBND ngày 01/7/2026 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 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 Nghị quyết số 49/NQ-HĐND ngày 21/7/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh khóa XIII kỳ họp thứ 2 về chủ trương đầu tư dự án: Nâng cấp, cải tạo Sân vận động tỉnh và xây dựng đường vành đai xung quanh sân vận động;

Căn cứ Quyết định số 2061/QĐ-UBND ngày 20/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Nâng cấp, cải tạo Sân vận động tỉnh và xây dựng đường vành đai xung quanh sân vận động;

Căn cứ Quyết định số 949/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 1889/QĐ-UBND ngày 27/12/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt điều chỉnh thời gian thực hiện dự án Nâng cấp, cải tạo Sân vận động tỉnh và xây dựng đường vành đai xung quanh sân vận động;

Căn cứ Công văn số 5759/STC-QLGCS ngày 07/7/2026 của Sở Tài chính về việc thông báo đơn giá gạo tẻ quý II năm 2026;

Căn cứ các Thông báo thu hồi đất ngày 24/4/2026 của UBND phường Nghĩa Lộ để thực hiện dự án Nâng cấp, cải tạo Sân vận động tỉnh và xây dựng đường vành đai xung quanh sân vận động;

Căn cứ Công văn số 1483/UBND-XD ngày 05/11/2025 của UBND phường Nghĩa Lộ về việc nguồn gốc đất; tổng diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi bởi dự án Nâng cấp, cải tạo Sân vận động tỉnh và xây dựng đường vành đai xung quanh sân vận động;

Căn cứ Công văn số 1587/UBND-XD ngày 10/6/2026 của UBND phường Nghĩa Lộ về việc nguồn gốc đất; tổng diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi bởi dự án Nâng cấp, cải tạo Sân vận động tỉnh và xây dựng đường vành đai xung quanh sân vận động;

Căn cứ Công văn số 1480/CNTPQN ngày 31/8/2022, Công văn số 02/CNTPQN ngày 03/01/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh thành phố Quảng Ngãi về việc cung cấp thông tin;

Căn cứ Công văn số 1015/BHXX-CĐBHXX ngày 13/5/2026 của Bảo hiểm xã hội tỉnh Quảng Ngãi về việc phúc đáp công văn số 1672/TTQĐ-ĐG của Trung tâm Phát triển quỹ đất;

Căn cứ Công văn số 499/CAP(CSKV) ngày 16/4/2026 của Công an Phường Nghĩa Lộ về việc kiểm tra, cung cấp thông tin nhân khẩu, nghề nghiệp và số định danh cá nhân của từng thành viên hiện còn sống có trong hộ của các hộ gia đình cá nhân có đất thu hồi để thực hiện Dự án; Căn cứ Công văn số 335/CAP(CSKV) ngày 13/3/2026 của Công an Phường Nghĩa Lộ về việc kiểm tra, cung cấp thông tin nhân khẩu, nghề nghiệp và số định danh cá nhân của từng thành viên hiện còn sống có trong hộ của ông Trần Văn Truy để thực hiện Dự án Nâng cấp, cải tạo Sân vận động tỉnh và xây dựng đường vành đai xung quanh sân vận động;

Căn cứ Thông báo số 15/TB-HĐTĐGD ngày 01/6/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể UBND phường Nghĩa Lộ về việc Kết quả thẩm định Phương án giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Nâng cấp, cải tạo Sân vận động tỉnh và xây dựng đường vành đai xung quanh sân vận động trên địa bàn phường Nghĩa Lộ, tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Công văn số 8201/SNNMT-ĐDBĐ ngày 17/7/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về Bản thẩm định chất lượng, khối lượng sản phẩm Bản đồ địa chính khu đất tỷ lệ 1/500 (Đợt 3) dự án Nâng cấp, cải tạo Sân vận động tỉnh và xây dựng đường vành đai xung quanh sân vận động; kèm Bản đồ địa chính khu đất được Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh thẩm định ngày 17/7/2026;

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh tại Tờ trình số 2619a/TTr-BQLDDCN ngày 29/7/2026, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường tại Báo cáo số 170/BC-KTHTĐT ngày 30/7/2026 và Tờ trình số 742/TTr- KTHTĐT ngày 30/7/2026.

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 Nâng cấp, cải tạo Sân vận động tỉnh và xây dựng đường vành đai xung quanh sân vận động (Phương án đợt 6), 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/m²)	Giá đất theo bảng giá đất hiện hành và hệ số điều chỉnh giá đất (đồng/m²)
1	Đất ở đô thị		
1.1	Đường nhựa có mặt cắt từ 7,5m trở lên - Vị trí 1	10.100.000	10.300.000
1.2	Đường Lê Quý Đôn (Từ Lê Lợi đến Kênh N6) - Vị trí 3 có khoảng cách ra đường chính từ 50m < 100m	3.300.000	3.300.000
1.3	Đường đất có mặt cắt rộng từ 5m trở lên - Vị trí 1	6.190.000	6.230.000
2	Đất nông nghiệp		
2.1	Đất trồng cây hằng năm (gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác) - Vị trí 1	75.000	75.000

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 và áp dụng

hệ số điều chỉnh giá đất theo Điều 3 tại Quyết định số 127/2026/QĐ-UBND của UBND tỉnh Quảng Ngãi ngày 01/7/2026 với hệ số ($K = 1,0$).

(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 thuộc dự án Nâng cấp, cải tạo Sân vận động tỉnh và xây dựng đường vành đai xung quanh sân vận động, phường Nghĩa Lộ, tỉnh Quảng Ngãi (Phương án đợt 6), bao gồm:

1. Nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ (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 Phương án đợt 6	:	283,8 m ² .
- Diện tích đất được bồi thường, hỗ trợ	:	283,8 m ² .
+ Diện tích đất trồng cây hàng năm (HNK)	:	70,4 m ² .
+ Diện tích đất ở (ODT)	:	213,4 m ² .
- Diện tích đất không được bồi thường, hỗ trợ	:	0 m ² .

1.2. Tổng số người có đất thu hồi: 06 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: Không.

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 công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: 1.760.034.627 đồng *(bao gồm giá trị tạm tính chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ)*.

(Bằng chữ: Một tỷ, bảy trăm sáu mươi triệu, không trăm ba mươi bốn nghìn, sáu trăm hai mươi bảy đồng).

Trong đó:

- Chi phí bồi thường và hỗ trợ trực tiếp	:	1.708.771.483 đồng.
+ Bồi thường, hỗ trợ thiệt hại về đất	:	1.362.124.000 đồng.
+ Bồi thường, hỗ trợ thiệt hại về vật kiến trúc	:	335.740.223 đồng.
+ Bồi thường cây cối	:	719.760 đồng.
+ Các khoản hỗ trợ	:	10.187.500 đồng.

- Chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư *(Tạm tính)*: 51.263.144 đồng.

[(Chi phí này là tạm tính chưa có cơ sở pháp lý; Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp 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: 06 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 chi tiết về bồi thường, hỗ trợ của từng hộ gia đình, cá nhân do Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh lập ngày 29/7/2026, đã kiểm tra, đóng dấu thẩm định kèm theo.

3. Nguồn vốn chi trả: Vốn ngân sách

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

1. Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp 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, Chủ đầu tư 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, phối hợp với Chủ đầu tư 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 170/BC-KTHTĐT ngày 30/7/2026. 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 Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh; 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