

Số: 06 /BC-XDĐTMT

Nghĩa Lộ, ngày 17 tháng 9 năm 2026

### **BÁO CÁO THẨM ĐỊNH**

**Kết quả thẩm định 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 8)**

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;

Trên cơ sở kết quả kiểm tra, ý kiến của Phòng Xây dựng, Đô thị và Môi trường tại Biên bản ngày 18/9/2026 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 917/TTr-TTQĐ ngày 14/9/2026 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 8); Phòng Xây dựng, Đô thị và Môi trường 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 phân 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 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/QĐ-UBND ngày 19/01/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc 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 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 về việc 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 127/2026/QĐ-UBND ngày 1/7/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi năm 2026;

Căn cứ Quyết định số 144/2026/QĐ-UBND ngày 28/8/2026 của UBND tỉnh ban hành Quy định một số cơ chế, chính sách hỗ trợ để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn 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 Quyết định số 1286/QĐ-UBND ngày 16/4/2026 của UBND phường Nghĩa Lộ về việc phê duyệt Dự toán kinh phí xác định giá đất cụ thể thực hiện nhiệm vụ xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với 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 Quyết định số 1426/QĐ-UBND ngày 12/5/2026 của UBND phường Nghĩa Lộ về việc phê duyệt điều chỉnh Dự toán kinh phí xác định giá đất cụ thể thực hiện nhiệm vụ xác định giá đất cụ thể thực hiện nhiệm vụ xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với 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 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 để tính hỗ trợ ổn định đời sống khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Công văn số 2385/UBND-XD ngày 17/8/2026 về việc xác nhận nguồn gốc, tình trạng pháp lý về đất và một số nội dung khác liên quan để thực hiện dự án: Kè chống sạt lở và tôn tạo cảnh quan bờ Nam sông Trà Khúc (Cầu Trà Khúc 1 -Bến Tam Thương)-Lần 2;

Căn cứ Công văn số 1627/UBND-XD ngày 20/11/2025 về việc ý kiến nguồn gốc sử dụng đất, tính pháp lý về đất; tổng diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng; hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp; năm xây dựng vật kiến trúc,... để thực hiện 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 Công văn số 2510/UBND-XD ngày 25/8/2026 về việc xác nhận còn hoặc không còn nhà ở, đất ở nào khác trên địa bàn phường để thực hiện 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;

Căn cứ Công văn số 2493/UBND-XD ngày 24/8/2026 về việc phúc đáp Công văn số 3699/TTQĐ-NV2 ngày 17/8/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh;

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 Thông báo số 1434/TB-UBND đến 1435/TB-UBND ngày 16/6/2025 của UBND TP Quảng Ngãi về việc thu hồi đất để thực hiện 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 589/TB-UBND đến 590/TB-UBND ngày 04/9/2026 của UBND phường Nghĩa Lộ về việc tiếp tục thu hồi đất để thực hiện 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 Bản đồ địa được Sở Nông Nghiệp và Môi trường Quảng Ngãi thẩm định ngày 27/8/2026;

Trên cơ sở 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 20/8/2025 (hồ sơ đơn vị lập

*Phương án đang quản lý*); Biên bản kết quả bốc thăm lô đất tái định cư ngày 27/8/2026; Thông báo số 3719/TB-TTQĐ ngày 18/8/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh về việc niêm yết công khai 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), địa điểm: Phường Nghĩa Lộ, tỉnh Quảng Ngãi; (Phương án đợt 8-dự kiến), biên bản niêm yết ngày 18/8/2026 và biên bản kết thúc niêm yết ngày 28/8/2026.

Căn cứ Tờ trình số 942/TTr-TTQĐ ngày 17/9/2026 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 công trình: Kè chống sạt lở và tôn tạo cảnh quan bờ Nam sông Trà Khúc (Cầu Trà Khúc 1 - Bến Tam Thương) (*phương án đợt 8*), kèm theo phương án do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh lập ngày 17/9/2026 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 8 và bổ sung phương án đợt 6*) vào ngày 16/9/2026 của Phòng Xây dựng, Đô thị và Môi trường.

### **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 8*) 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 7) 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 8) do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh lập ngày 17/9/2026 (kèm theo Tờ trình số 942/TTr-TTQĐ ngày 17/9/2026), 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, tái định cư đối với dự án Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng (Phương án đợt 14) theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ (được bổ sung bởi khoản 1 Điều 11 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP 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) quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (nếu có), gồm:**

- a. Tổng diện tích đất thu hồi phương án đợt 8** : 436,7 m<sup>2</sup>.  
 - Diện tích đất được bồi thường, hỗ trợ : 436,7 m<sup>2</sup>.  
 + Đất trồng cây lâu năm (CLN) : 436,7 m<sup>2</sup>.

**b. Số hộ gia đình, tổ chức lập phương án:** 02 hộ gia đình, cá nhân.

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

**d. Phương án bố trí tái định cư:** 02 hộ/ 02 lô được giao đất tái định cư tại dự án khu tái định cư Liên Hiệp I (mở rộng), phường Trương Quang Trọng, 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 <sup>2</sup> ) | Tiền sử dụng đất (đồng/m <sup>2</sup> ) | Thành tiền (đồng)    |          |
| 1   | Thái Đức Chiến   | TĐC 15-1                                                  | 106,2                       | 9.500.000                               | 1.059.345.000        | Vị trí 1 |
| 2   | Thái Đức Bình    | TĐC 16-2                                                  | 126,6                       | 9.500.000                               | 1.202.700.000        | Vị trí 1 |
|     | <b>Tổng cộng</b> |                                                           | <b>232.8</b>                |                                         | <b>2.262.045.000</b> |          |

**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: **551.238.143 đồng.**

*(Bằng chữ: Năm trăm năm mươi một triệu, hai trăm ba mươi tám nghìn, một trăm bốn mươi ba đồng)*

**Trong đó:**

- Chi phí bồi thường và hỗ trợ trực tiếp : **501.012.760 đồng.**
  - + Bồi thường, hỗ trợ thiệt hại về đất : 196.920.000 đồng.
  - + Bồi thường, hỗ trợ thiệt hại về vật kiến trúc : 240.720.760 đồng.
  - + Bồi thường cây cối : 12.692.000 đồng.
  - + Các khoản hỗ trợ : 50.680.000 đồng.
- Chi phí đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và chi phí khác *(Tạm tính)*: **15.030.383 đồng.**
- Chi phí xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường theo Quyết định số 1426 /QĐ UBND ngày 12/5/2026 của UBND phường Nghĩa Lộ: **35.195.000 đồng.**

**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:** 02 hộ gia đình, cá nhân.

**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 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 8)* do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh lập ngày 17/9/2026, đã kiểm tra, đóng dấu thẩm định kèm theo.

**2. Nguồn vốn chi trả:** Vốn ngân sách trung ương 256 tỷ đồng và ngân sách tỉnh.

## **V. Kết quả thẩm định:**

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

2. Về trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ: 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.

3. Đảm bảo cơ sở pháp lý về đất và hồ sơ đầy đủ, phương án bồi thường, hỗ trợ đảm bảo chất lượng để trình thẩm định, phê duyệt.

4. Áp dụng đúng cơ chế, chính sách bồi thường về đất, tài sản trên đất theo quy định hiện hành.

5. Thẩm quyền của UBND phường Nghĩa Lộ thu hồi đất của tổ chức quản lý và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ là phù hợp với quy định tại Điều 79, điểm a khoản 2 Điều 83 và điểm c khoản 3 Điều 87 của Luật Đất đai.

6. Bồi thường về đất: Phương án lập bồi thường, hỗ trợ về đất cho 02 hộ gia đình, cá nhân/02 thửa đất sử dụng đất nông nghiệp (*Thái Đức Chiến và Thái Đức Bình*) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã được UBND phường Nghĩa Lộ xác nhận nguồn gốc đất tại Công văn số 2385/UBND-XD ngày 17/8/2026 là theo đúng quy định tại Điều 95 và khoản 1, Điều 96 Luật Đất đai năm 2024.

7. Bồi thường về tài sản, vật kiến trúc: Trường hợp ông Thái Đức An cùng các con là ông Thái Đức Chiến, Thái Đức Bình xây dựng nhà ở trái phép trên đất nông nghiệp bị UBND phường Lê Hồng Phong (cũ) lập biên bản xử phạt hành chính buộc tháo dỡ công trình vào năm 2001 thể hiện tại Báo cáo số 08/BC-UB ngày 20/8/2023 và Báo cáo số 29/BC-UBND ngày 05/6/2007. Đây là một trong các hành vi sử dụng đất không đủ điều kiện bồi thường theo khoản 2 Điều 105 của Luật đất đai năm 2024. Do đó, Trung tâm không xác lập bồi thường về tài sản đối với các ông Thái Đức Chiến, Thái Đức Bình là đúng quy định.

8. Bồi thường về cây cối, hoa màu: Thống nhất với phương án lập cho 02 hộ ông Thái Đức Chiến, Thái Đức Bình có cây cối, hoa màu bị giải tỏa đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định tại Điều 103 Luật Đất đai năm 2024;

9. Bồi thường, hỗ trợ về tài sản (*mồ mả*): Không có.

10. Các khoản hỗ trợ:

- Về hỗ trợ ổn định đời sống:

+ Trung tâm căn cứ theo nội dung xác nhận của UBND phường Nghĩa Lộ tại Công văn số 2385/UBND-XD ngày 17/8/2026, các hộ này có tỷ lệ mất đất nông nghiệp 100% và phải di chuyển chỗ ở. Qua đó Trung tâm phát triển quỹ đất xác lập hỗ trợ ổn định đời sống 24 tháng cho các hộ trên theo quy định tại khoản 1 Điều 19 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ là phù hợp quy định.

+ Về áp dụng giá gạo trong hỗ trợ ổn định đời sống: Trong phương án Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh lập áp dụng giá gạo của Quý II/2026 theo Công văn số 5759/STC-QLGCS ngày 07/7/2026 của Sở Tài chính để tính hỗ trợ ổn định đời sống trình phê duyệt phương án tại thời điểm này là chưa phù hợp. Tuy nhiên, theo quy định tại điểm c, Khoản 2 Điều 16 Thông tư số 29/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính về công tác tổng hợp, phân tích, dự báo giá thị trường và kinh phí bảo đảm cho công tác tổng hợp, phân tích, dự báo giá thị trường; nội dung Công văn số 1190/STC-QLGCS ngày 09/5/2025 của Sở Tài chính, Phòng Xây dựng, Đô thị và Môi trường phường chấp nhận thẩm định, trình UBND phường xem xét phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ này theo đơn giá

gạo tẻ Quý II năm 2026 là 15.750 đồng/kg tại Công văn số 5759/STC-QLGCS ngày 07/7/2026 của Sở Tài chính để tính hỗ trợ ổn định đời sống trong phương án này. Kính đề nghị UBND phường xem xét, quyết định.

- Về khoản hỗ trợ ổn định sản xuất (Theo Điều 12 Quy định kèm theo Quyết định số 32/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh, được sửa đổi, bổ sung tại Điều 3 Quyết định số 20/2025/QĐ-UBND ngày 11/3/2025 của UBND tỉnh): Theo phương án lập, Trung tâm chưa có cơ sở tính toán khoản hỗ trợ ổn định sản xuất cho các hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất nông nghiệp. Tuy nhiên vì tính cấp thiết của dự án, do đó Trung tâm đề nghị UBND phường xem xét, phê duyệt phương án; đồng thời cam kết sau khi Ban QLDA ĐTXD các CTGT tỉnh Quảng Ngãi đề xuất số tiền hỗ trợ giống cây trồng thì Trung tâm có trách nhiệm lập phương án bổ sung. Vì tính cấp thiết của dự án, Phòng Xây dựng, Đô thị và Môi trường chấp nhận thẩm định phương chưa có khoản hỗ trợ này với điều kiện Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh thực hiện đúng cam kết, có trách nhiệm phối hợp với Ban QLDA ĐTXD các CTGT tỉnh Quảng Ngãi và các cơ quan, đơn vị liên quan sớm hoàn thành thủ tục này để lập phương án bổ sung, đảm bảo quyền lợi người bị thu hồi đất. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và Chủ đầu tư chịu trách nhiệm giải thích cho người bị thu hồi đất khi thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ.

- Về phương án đào tạo chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm: Theo nội dung tại biên bản họp công khai phương án ngày 10/9/2026, kèm đơn của 02 hộ ông Thái Đức Chiến, Thái Đức Bình đề ngày 19/8/2026. Trung tâm phát triển quỹ đất không lập phương án đào tạo chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm. Trung tâm phát triển quỹ đất chịu hoàn toàn trách nhiệm về nội dung này.

- Về hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm: Theo nội dung xác nhận của UBND phường Nghĩa Lộ tại Công văn số 2385/UBND-XD ngày 17/8/2026. Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh xác lập hỗ trợ cho 02 hộ nêu trên là phù hợp.

- Về hỗ trợ về tài sản không đủ điều kiện được bồi thường theo Điều 105 Luật đất đai:

+ Thời điểm xây dựng của 02 hộ ông Thái Đức Chiến, Thái Đức Bình là năm 2001, được Trung tâm xác định là công trình nhà ở phục vụ đời sống, sản xuất nên áp dụng mức hỗ trợ 60% đối với nhà ở và 50% đối với công trình trên đất là phù hợp quy định.

+ Đối với công trình xây dựng lấn chiếm trên đất UBND phường quản lý của ông Thái Đức Chiến (cụ thể: Nhà NK3: 15,05m<sup>2</sup>; Nhà NK6: 7,49m<sup>2</sup>; Nhà NK3: 8,04m<sup>2</sup>; Sân phơi BTXM: 43,04m<sup>2</sup>), thống nhất không xác lập bồi thường, hỗ trợ.

- Về hỗ trợ thuê nhà theo khoản 6 Điều 7 Quyết định số 144/2026/QĐ-UBND ngày 28/8/2025 của UBND tỉnh: Trường hợp 2 hộ ông Thái Đức Chiến, Thái Đức Bình là đối tượng di chuyển chỗ ở, dịch chuyển hoàn toàn chỗ ở nên Trung tâm áp dụng hỗ trợ theo quy định trên là phù hợp.

11. Về bố trí tái định cư:

- Đối với 02 hộ ông Thái Đức Chiến, Thái Đức Bình là trường hợp có nhà ở bị giải tỏa hoàn toàn và phải di chuyển chỗ ở khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án nhưng không đủ điều kiện để công nhận là đất ở (theo Công văn số 9397/SNNMT-ĐĐBĐ của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh) và đã UBND phường Nghĩa Lộ xác nhận tại Công văn số 2385/UBND-XD ngày 17/8/2026; đồng thời, trên cơ sở ý kiến của UBND phường Nghĩa Lộ xác nhận 02 hộ ông Thái Đức Chiến, Thái Đức Bình không còn đất ở, nhà ở khác trên địa bàn phường tại Công văn số 2510/UBND-XD ngày 25/8/2026, Trung tâm căn cứ vào khoản 6 Điều 111 của Luật đất đai năm 2024 và nhu cầu xin cấp đất xây dựng nhà ở của 02 hộ ông Thái Đức Chiến, Thái Đức Bình để thực hiện việc giao đất tái định cư là đúng quy định.

- Về vị trí tái định cư tại dự án khu tái định cư Liên Hiệp I (mở rộng), phường Trương Quang Trọng và đã được UBND tỉnh thống nhất tại Thông báo số 494/TB-UBND ngày 22/12/2025; đồng thời, 02 hộ ông Thái Đức Chiến, Thái Đức Bình thống nhất bốc thăm tại biên bản ngày 27/8/2026 là đảm bảo theo quy định.

## **VI. 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 Tài chính – Công thương 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 8*), giao nộp cho Phòng Xây dựng, Đô thị và Môi trường 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 Xây dựng, Đô thị và Môi trường 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 8*) 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 8*). 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).

**TRƯỞNG PHÒNG**



**Tôn Hữu Nghĩa**