

TỜ TRÌNH

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 công trình Kè chống sạt lở và tôn tạo cảnh quan bờ Nam sông Trà Khúc (Cầu Trà Khúc 1 - Bến Tam Thương), đoạn qua phường Nghĩa Lộ, tỉnh Quảng Ngãi (Phương án đợt 8).

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 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;

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 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ 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 định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết 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 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 Nghị quyết số 77/2026/NQ-HĐND ngày 17/7/2026 của HĐND tỉnh Quảng Ngãi về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại các Phụ lục kèm theo Nghị quyết số 40/2025/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh 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 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 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 20/2025/QĐ-UBND ngày 11/3/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi 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 Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi 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 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 ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, công cộng để phát triển kinh tế - xã hội áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 48/2024/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc 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 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 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 144/2026/QĐ-UBND ngày 28/8/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc 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 Lê Hồng Phong, Tp Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi (nay thuộc 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 Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt dự án Đầu tư xây dựng 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 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 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 Quyết định số 1426/QĐ-UBND ngày 12/5/2026 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 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 3281/BQL-QLDA1 ngày 25/8/2026 của Ban QLDA ĐTXD các công trình Giao thông tỉnh Quảng Ngãi về việc cung cấp vị trí, ký hiệu, diện tích lô tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi 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 Thông báo số 494/TB-UBND ngày 22/12/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Nguyễn Công Hoàng tại cuộc họp nghe báo cáo tiến độ thực hiện các dự án: (1) Kè chống sạt lở và tôn tạo cảnh quan bờ Nam sông Trà Khúc (Cầu Trà Khúc 1 - Bến Tam Thương); (2) Đầu tư xây dựng kè chống sạt lở kết hợp tạo quỹ đất bờ Bắc sông Trà Khúc, đoạn qua xã Tịnh An và xã Tịnh Long, thành phố Quảng Ngãi; (3) Đầu tư xây dựng kè chống sạt lở kết hợp tạo quỹ đất bờ Bắc sông Trà Khúc, đoạn qua xã Tịnh Long và xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi;

Căn cứ biên bản kiểm kê đất đai, hoa màu, vật kiến trúc,... do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh lập ngày 18/8/2025 và ngày 20/8/2025 được hộ dân, tổ chức và UBND phường Nghĩa Lộ xác nhận;

Căn cứ Biên bản kết quả bốc thăm lô đất tái định cư ngày 27/8/2026;

Căn cứ bản đồ địa được Sở Nông Nghiệp và Môi trường Quảng Ngãi thẩm định ngày 27/8/2026.

Căn cứ 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.

Trung tâm đã phối hợp với UBND phường Nghĩa Lộ, Chủ đầu tư và các đơn vị liên quan tổ chức thông báo công khai niêm yết Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tổ chức họp dân lấy ý kiến và giải đáp thắc cho các hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi 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 tại phương án (*Phương án đợt 8*). Để có cơ sở thu hồi đất và bàn giao mặt bằng thi công dự án, Trung tâm kính đề nghị Phòng XD, ĐT & ĐT phường Nghĩa Lộ thẩm định và trình Chủ tịch UBND phường Nghĩa Lộ phê duyệt phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; Phương án

chi tiết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của từng hộ gia đình, cá nhân và tổ chức thuộc dự án với các nội dung cụ thể như sau:

A. Tổng diện tích đất thu hồi lập (*phương án đợt 8*) : 436,7 m²(*Trong quy hoạch: 436,7 m²*)

Diện tích đất trong quy hoạch thu hồi bồi thường : 436,7 m²

+ Đất trồng cây lâu năm : 436,7 m²

B. Tổng số hộ gia đình, cá nhân và tổ chức lập Phương án bồi thường, hỗ trợ (*phương án đợt 8*) : 02 hộ gia đình, cá nhân

C. Tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng, thẩm định phương án (I+II+III) : 551.238.143 đồng

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

Cụ thể:

I. Chi phí bồi thường, hỗ trợ trực tiếp : 501.012.760 đồng

Trong đó:

1. Bồi thường, hỗ trợ về đất : 196.920.000 đồng

2. Cây cối hoa màu : 12.692.000 đồng

3. Bồi thường, hỗ trợ vật kiến trúc : 240.720.760 đồng

4. Bồi thường mồ mả : 0 đồng

5. Các khoản hỗ trợ : 50.680.000 đồng

II. Chi phí đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và chi phí khác tạm tính và sẽ được chuẩn xác trong quá trình lập trình cấp thẩm quyền phê duyệt dự toán: : 15.030.383 đồng

III. 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

IV. Bố trí tái định cư

- Số hộ gia đình, cá nhân được bố trí tái định cư : 02 hộ

- Số lô tái định cư : 02 lô/02 hộ

- Vị trí tái định cư: Tại khu tái định cư Liên Hiệp I (mở rộng), phường Trương Quang Trọng.

- Tổng giá trị tiền sử dụng đất phải nộp

khi nhận đất tái định cư: : 2.262.045.000 đồng

D. Nguồn vốn thực hiện: Vốn ngân sách trung ương 256 tỷ đồng và ngân sách tỉnh.

Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi kính đề nghị Phòng XD, ĐT & MT phường thẩm định và trình Chủ tịch UBND phường Nghĩa Lộ phê duyệt để Trung tâm thực hiện các bước tiếp theo./.

(Tờ trình này thay thế Tờ trình số 917/TTr-TTQĐ ngày 14/9/2026 của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi.)

Nơi nhận:

- UBND phường Nghĩa Lộ;
- Phòng XD, ĐT & MT phường Nghĩa Lộ;
- Ban QLDA ĐTXD các CTGT tỉnh;
- GD, các PGĐ Trung tâm;
- Lưu: VT, NV2(Huy).



Đoàn Hữu Thành