

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

Phương án giá đất cụ thể tính tiền bồi thường và phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án: Đường Hoàng Sa – Dốc Sỏi (đợt 3); Địa điểm: xã Đông Sơn, tỉnh Quảng Ngãi

I. Cơ sở thẩm định:

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 29/6/2024;

Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; 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 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ về việc quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Nghị định 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 72/NQ-HĐND ngày 12/10/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi về chủ trương đầu tư dự án Đường Hoàng Sa – Dốc Sỏi;

Căn cứ Quyết định số 387/QĐ-UBND ngày 24/3/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Đường Hoàng Sa - Dốc Sỏi; Quyết định số 1388/QĐ-UBND ngày 18/9/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình Đường Hoàng Sa - Dốc Sỏi; Quyết định số 889/QĐ-UBND ngày 12/6/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt dự án Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng dự án Đường Hoàng Sa – Dốc Sỏi;

Căn cứ Quyết định số 32/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc 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; 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 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 áp dụng 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 hoạch, 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 chuyển 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 15/10/1993 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 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 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành quy định về Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 - 2024); Quyết định số 73/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành quy định về Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020-2024);

Căn cứ Quyết định số 838/QĐ-UBND ngày 15/9/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất huyện Bình Sơn (cũ); Quyết định số 1197/QĐ-UBND ngày 31/10/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất đến năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện Bình Sơn; Quyết định số 250/QĐ-UBND ngày 23/4/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện Bình Sơn.

Căn cứ Công văn số 2842/SNNMT-ĐDBĐ ngày 05/9/2025 của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc trao đổi nội dung kiến nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 1812/QĐ-UBND ngày 14/8/2020 của UBND huyện Bình Sơn (cũ) về việc ban hành Bảng quy định vị trí đất nông nghiệp theo địa giới hành chính xã, thị trấn trên địa bàn huyện Bình Sơn áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020-2024); Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 14/3/2025 của UBND huyện Bình Sơn (cũ) về việc điều chỉnh thời gian áp dụng Bảng vị trí đất nông nghiệp theo địa giới hành chính trên địa bàn huyện tại Quyết định số 1812/QĐ-UBND ngày 14/8/2020;

Căn cứ bản đồ thẩm định ngày 24/02/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ các Thông báo thu hồi đất của UBND huyện Bình Sơn (cũ) về việc thu hồi đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án: Đường Hoàng Sa – Dốc Sỏi; địa điểm: xã Bình Tân Phú, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Thông báo số 13/TB-HĐTĐGD ngày 16/4/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn huyện Bình Sơn về kết quả thẩm định phương án giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Đường Hoàng Sa – Dốc Sỏi (đợt 2 – đất nông nghiệp); đoạn qua các xã: Bình Thanh, Bình Phước, Bình Tân Phú, Bình Chánh, Bình Dương và thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn;

Căn cứ Chứng thư định giá đất số 30/2025/CT-ĐGD ngày 16/4/2025 của Công ty CP đo đạc địa chính và trắc địa công trình Quảng Nam;

Căn cứ Công văn số 75/UBND ngày 03/4/2025 của UBND xã Bình Tân Phú về việc xác nhận hộ gia đình cá nhân trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp thuộc dự án: Đường Hoàng sa – Dốc Sỏi;

Bảng kê xác nhận nhân khẩu, hộ gia đình cá nhân, những hộ công chức, viên chức hưởng lương ngân sách nhà nước được UBND xã Bình Tân Phú ngày 12/12/2024 và 06/01/2025.

Căn cứ Công văn số 76/UBND ngày 03/04/2025 của UBND xã Bình Tân Phú về việc xác nhận các thửa đất không vượt hạn mức giao đất trong quy hoạch dự án Đường Hoàng Sa – Dốc Sỏi (đợt 3), xã Bình Tân Phú, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.

Căn cứ Công văn số 77/UBND ngày 03/04/2025 của UBND xã Bình Tân Phú về việc xác nhận hộ gia đình, cá nhân có cây trồng chưa đến thời kỳ thu hoạch và không thể di chuyển nằm trong quy hoạch dự án Đường Hoàng Sa – Dốc Sỏi (đợt 3), xã Bình Tân Phú, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.

Căn cứ Bảng xác nhận thời điểm mai táng mồ mả do UBND xã Bình Tân Phú xác nhận ngày 12/7/2024;

Theo đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh khu vực Bình Sơn tại Công văn số 285/TTQĐ-KVBS ngày 22/9/2025 về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và dự toán chi phí thực hiện khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án: Đường Hoàng Sa – Dốc Sỏi (Đoạn qua xã Bình Tân Phú (cũ)) (đợt 3) và phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ đối với từng người có đất bị thu hồi, chủ sở hữu tài sản; địa điểm: xã Đông Sơn, tỉnh Quảng Ngãi và hồ sơ kèm theo.

II. Mục tiêu thẩm định:

Kiểm tra tính pháp lý và cơ sở áp dụng các cơ chế, giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, chính sách bồi thường, hỗ trợ để thực hiện Dự án: Đường Hoàng Sa – Dốc Sỏi (đợt 3) và phương án bồi thường, hỗ trợ chi tiết của từng người có đất bị thu hồi, chủ sở hữu tài sản; địa điểm: xã Đông Sơn, tỉnh Quảng Ngãi do Ban Quản lý dự án các công trình giao thông tỉnh Quảng Ngãi làm Chủ đầu tư.

Xác định tính đúng đắn của phương án đề trình UBND xã Đông Sơn phê duyệt phương án, làm cơ sở để Chủ đầu tư tổ chức thực hiện.

III. Kết quả thẩm định:

1. Về Công tác xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

Căn cứ khoản 15 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 quy định:

15. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 và khoản 4 Điều 35 như sau:

“3. Trường hợp giá đất cụ thể được áp dụng để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã hoàn thiện hồ sơ giá đất cụ thể quy định tại các điểm b, c, d và đ khoản 2 Điều này, hồ sơ phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt trong cùng một quyết định.

Theo đó, 71 thửa đất trong phương án đợt 3, đoạn qua xã Đông Sơn đã được Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể huyện Bình Sơn thống nhất tại Thông báo số 13/TB-HĐTĐGD ngày 16/4/2025, được Công ty CP đo đạc địa chính và trắc địa công trình Quảng Nam xuất chứng thư tại các Chứng thư định giá đất số 30/2025/CT-ĐGD ngày 16/4/2025.

Do vậy, Phòng Kinh tế kính trình Chủ tịch UBND xã Đông Sơn xem xét phê duyệt giá đất cụ thể đối với 71 thửa đất nông nghiệp nằm trong mặt bằng dự án (*cụ thể có danh sách kèm theo*) cùng trong 01 Quyết định với phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ.

2. Về kết quả thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ:

Sau khi xem xét về nội dung, tính chất thiệt hại và đối chiếu với các văn bản pháp lý hiện hành, Phòng Kinh tế thống nhất nội dung phương án và báo cáo kết quả thẩm định như sau:

a) Tổng diện tích đất lập phương án bồi thường:	63.338,8 m ²
- Diện tích trong quy hoạch:	62.788,1 m ²
- Diện tích ngoài quy hoạch thu hồi luôn:	550,7 m ²
- Tổng diện tích bồi thường, hỗ trợ:	58.775,8 m ²
- Tổng diện tích không bồi thường, hỗ trợ:	4.536,0 m ²
b) Tổng số hộ gia đình, cá nhân, tổ chức có đất bị thu hồi:	53 hồ sơ
- Hộ gia đình, cá nhân:	52 hồ sơ
- Tổ chức:	01 hồ sơ
c) Phương án đào tạo nghề và tìm kiếm việc làm:	không
d) Phương án bố trí tái định cư:	không

đ) Phương án di dời mồ mả trong phạm vi đất thu hồi:

- Tổng số mồ mả di dời: 29 mộ
- + Hộ gia đình, cá nhân: 05 hồ sơ
- + Tổ chức: 01 hồ sơ

- Vị trí cải táng mồ mả: Nghĩa trang nhân dân Phường Hoàng, xã Đông Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.

e) Phương án di chuyển các công trình hạ tầng trong mặt bằng dự án: Không

f) Tổng kinh phí bồi thường hỗ trợ: 14.015.268.246 đồng

(Bằng chữ: Mười bốn tỷ, không trăm mười triệu, hai trăm sáu mươi tám ngàn, hai trăm bốn mươi sáu đồng).

Trong đó:

- Chi phí bồi thường trực tiếp: 13.607.056.550 đồng
- + Bồi thường, hỗ trợ về đất: 9.908.750.650 đồng
- + Bồi thường công trình phục vụ đời sống sản xuất và các công trình khác: 19.129.827 đồng
- + Bồi thường, hỗ trợ về cây cối, hoa màu: 3.273.588.700 đồng
- + Bồi về mồ mả: 405.587.373 đồng
- + Các khoản hỗ trợ: 0 đồng
- Dự toán chi phí phục vụ bồi thường, hỗ trợ và GPMB (tạm tính): 408.211.696 đồng

3. Tiến độ thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ

Theo Kế hoạch số 08/KH-PTQĐ ngày 29/7/2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh khu vực Bình Sơn.

4. 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 (có 53 hồ sơ của người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản kèm theo).

5. Nguồn kinh phí: Từ nguồn ngân sách Trung ương và ngân sách tỉnh.

(Chi tiết như phương án bồi thường đã thẩm định)

6. Chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông tỉnh Quảng Ngãi.

IV. Ý kiến của Phòng Kinh tế:

- Phòng Kinh tế xã Đông Sơn thống nhất trình phê duyệt giá trị bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án: Đường Hoàng Sa – đốc Sỏi (đợt 3); địa điểm: xã Đông Sơn, tỉnh Quảng Ngãi với giá trị được thẩm định là **14.015.268.246 đồng** (Bằng chữ: Mười bốn tỷ, không trăm mười triệu, hai trăm sáu mươi tám ngàn, hai trăm bốn mươi sáu đồng).

- Về Phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ đối với từng người có đất bị thu hồi, chủ sở hữu tài sản: căn cứ theo qui định tại Khoản 1, khoản 2 Điều 3

Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của chính phủ thì phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng người có đất bị thu hồi, chủ sở hữu tài sản là một thành phần trong phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư và quy định tại điểm b, khoản d Điều 87 Luật đất đai năm 2024. Theo đó, Phòng Kinh tế kính đề nghị Chủ tịch UBND xã xem xét thống nhất phê duyệt phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng người có đất bị thu hồi, chủ sở hữu tài sản đồng thời với phương án bồi thường tổng thể.

- Về diện tích ngoài quy hoạch: Theo Biên bản kiểm tra hiện trường giữa Phòng Nông nghiệp và Môi trường, UBND xã Bình Tân Phú, Bình Thanh (cũ), Trung tâm PTQĐ huyện, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng các CTGT tỉnh, Cty Cổ phần xây dựng 168 Quảng Ngãi ngày 07/6/2025 thống nhất thu hồi luôn đối với phần diện tích ngoài quy hoạch mà nhỏ hơn diện tích tối thiểu tách thửa theo quy định và hộ dân có đơn thu hồi luôn. Qua kiểm tra, 9 thửa đất, đều có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu tách thửa do UBND tỉnh quy định tại Điều 7 Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi. Do vậy, Kính trình Chủ tịch UBND xã xem xét thu hồi luôn đối với 9 thửa đất này.

- Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh khu vực Bình Sơn chịu trách nhiệm về tính chính xác đối với khối lượng kiểm kê, thống kê, tính hợp pháp theo quy định đối với từng nội dung đề nghị thẩm định, phê duyệt.

- Chủ đầu tư hoàn thiện hồ sơ thu hồi đất trình Chủ tịch UBND xã, qua phòng Kinh tế tham mưu thu hồi theo quy định.

- Tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ được thẩm tra trên đây là mức tối đa, trong quá trình thực hiện bồi thường, hỗ trợ và GPMB, Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh khu vực Bình Sơn và Chủ đầu tư phải quyết toán theo thực tế, có đầy đủ chứng từ hợp pháp, hợp lệ và không vượt tổng dự toán nêu trên.

Kính đề nghị UBND xã Đông Sơn xem xét, phê duyệt./.

Nơi nhận:

- Chủ tịch UBND xã Đông Sơn;
- Trung tâm PTQĐ chi nhánh KVBS;
- BQL DA ĐTXD các CTGT tỉnh;
- Lãnh đạo Phòng;
- Lưu VT.

TRƯỞNG PHÒNG

Nguyễn Hồng Vân