

Số: 173 /BC-KT

Tư Nghĩa, ngày 21 tháng 7 năm 2026

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

Nội dung Phương án giá đất cụ thể tính tiền bồi thường; Phương án bồi thường, hỗ trợ (đợt 12) khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án: Khu dân cư, công viên, hồ điều hoà và quảng trường huyện Tư Nghĩa
Địa điểm: xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi

Theo đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh khu vực Tư Nghĩa tại Công văn số 286/CNKVTN ngày 24/6/2026 về việc thẩm định, phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ (đợt 12) để giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án: Khu dân cư, công viên, hồ điều hoà và quảng trường huyện Tư Nghĩa; địa điểm tại xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

Qua kiểm tra hồ sơ và đối chiếu với quy định; Phòng Kinh tế Báo cáo kết quả thẩm định; cụ thể như sau:

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; Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá 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 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ quy định 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 số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội 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 120/2026/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi 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 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 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 37/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 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 62/2024/QĐ-UBND ngày 18/11/2024 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 231/QĐ-UBND ngày 14/4/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng năm đầu của Điều chỉnh quy hoạch huyện Tư Nghĩa;

Căn cứ Quyết định số 244/QĐ-UBND ngày 23/4/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Tư Nghĩa;

Căn cứ các Quyết định: số 4409/QĐ-UBND ngày 30/8/2017 của Chủ tịch UBND huyện Tư Nghĩa về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư, công viên, hồ điều hoà và quảng trường huyện Tư Nghĩa; số 9499/QĐ-UBND ngày 30/12/2022; số 456/QĐ-UBND ngày 23/01/2025 của Chủ tịch UBND huyện Tư Nghĩa về việc phê duyệt điều chỉnh thời gian thực hiện dự án: Khu dân cư, công viên, hồ điều hoà và quảng trường huyện Tư Nghĩa; số 2305/QĐ-UBND ngày 09/6/2020 của Chủ tịch UBND huyện Tư Nghĩa về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi công trình Khu dân cư, công viên, hồ điều hoà và quảng trường huyện Tư Nghĩa; Quyết định số 1190/QĐ-UBND ngày 17/4/2026 về việc phê duyệt điều chỉnh thời gian thực hiện dự án Khu dân cư, công viên, hồ điều hoà và quảng trường huyện Tư Nghĩa;

Căn cứ Thông báo số 1158/TB-UBND ngày 16/12/2024 của UBND huyện Tư Nghĩa về việc thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức để thực hiện dự án Khu dân cư, công viên, hồ điều hoà và quảng trường huyện Tư Nghĩa tại xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 1751/QĐ-UBND ngày 22/6/2026 của UBND xã Tư Nghĩa về việc phê duyệt dự toán chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái

định cư Dự án Khu dân cư, công viên, hồ điều hoà và quảng trường huyện Tư Nghĩa;

Căn cứ Thông báo số 123^a/TB-UBND ngày 17/12/2024 của UBND thị trấn La Hà về việc niêm yết công khai các Thông báo của UBND huyện;

Căn cứ Thông báo số 75/TB-TTPTQĐ ngày 20/12/2024 của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Tư Nghĩa về việc thông báo kiểm kê hiện trạng để thực hiện dự án Khu dân cư, công viên, hồ điều hoà và quảng trường huyện Tư Nghĩa. Địa điểm: thị trấn La Hà, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Bảng xác nhận ngày 26/12/2024 của UBND thị trấn La Hà về việc xác nhận hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất đó thuộc dự án Khu dân cư, công viên, hồ điều hoà và quảng trường huyện Tư Nghĩa. Địa điểm: thị trấn La Hà, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Bảng xác nhận ngày 26/12/2024 của Công an thị trấn La Hà về việc xác nhận số nhân khẩu của hộ gia đình, cá nhân có đất bị ảnh hưởng bởi dự án Khu dân cư, công viên, hồ điều hoà và quảng trường huyện Tư Nghĩa. Địa điểm: thị trấn La Hà, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Công văn số 231/UBND ngày 16/12/2024 của UBND thị trấn La Hà về việc rà soát quỹ đất của địa phương để tính bồi thường thực hiện dự án Khu dân cư, công viên, hồ điều hoà và quảng trường huyện Tư Nghĩa. Địa điểm: thị trấn La Hà, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Kế hoạch số 11/KH-CNKVTN ngày 23/4/2026 của Trung tâm phát triển quỹ đất chi nhánh khu vực Tư Nghĩa về việc điều chỉnh kế hoạch thực hiện công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng dự án Khu dân cư, công viên, hồ điều hoà và quảng trường huyện Tư Nghĩa;

Căn cứ Thông báo số 20/TB-TTPTQĐ ngày 10/6/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh khu vực Tư Nghĩa về việc niêm yết công khai Phương án dự kiến bồi thường, hỗ trợ (đợt 12) để thực hiện Dự án: Khu dân cư, công viên, hồ điều hoà và quảng trường huyện Tư Nghĩa. Địa điểm: xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Biên bản ngày 10/6/2026 về việc niêm yết công khai Phương án dự kiến bồi thường, hỗ trợ (đợt 12) để thực hiện Dự án: Khu dân cư, công viên, hồ điều hoà và quảng trường huyện Tư Nghĩa;

Căn cứ Biên bản ngày 19/6/2026 về việc tổ chức lấy ý kiến về Phương án dự kiến bồi thường, hỗ trợ (đợt 12) để thực hiện dự án Khu dân cư, công viên, hồ điều hoà và quảng trường huyện Tư Nghĩa và tiếp thu ý kiến của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng dự án; và các phiếu ý kiến đã được các hộ dân ghi ý kiến thống nhất;

Căn cứ Công văn số 7425/SNNMT-ĐĐBĐ ngày 04/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi về Bản thẩm định chất lượng, khối lượng sản phẩm bản đồ địa chính khu đất tỷ lệ 1/1000 (thẩm định lại) công

trình: Khu dân cư, công viên, hồ điều hoà và quảng trường huyện Tư Nghĩa. Địa điểm: xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi;

II. Mục tiêu thẩm định: Kiểm tra tính phù hợp, tính pháp lý của bồi thường, hỗ trợ dự án Khu dân cư, công viên, hồ điều hoà và quảng trường huyện Tư Nghĩa, do Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh khu vực Tư Nghĩa lập và đề nghị thẩm định tại Công văn số 286/CNKVTN ngày 24/6/2026.

Kiểm tra, đối chiếu, xác định tính chính xác của Phương án đề trình Chủ tịch UBND xã Tư Nghĩa phê duyệt, làm cơ sở để Chủ đầu tư tổ chức triển khai thực hiện bồi thường, GPMB dự án theo quy định.

III. Nội dung phương án:

1. Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Khu dân cư, công viên, hồ điều hoà và quảng trường huyện Tư Nghĩa; Địa điểm: xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

TT	Loại đất và vị trí	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)
I	Đất nông nghiệp (01 thửa đất)	
1	Đất chuyên trồng lúa (LUC-VT3);	63.000

Giá đất cụ thể tính tiền bồi thường 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.

2. Phương án bồi thường, hỗ trợ (đợt 12) đối với dự án theo quy định tại khoản 1 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 sau:

a. Tổng diện tích thu hồi: 99,4 m²

- Diện tích thu hồi trong quy hoạch: 99,4 m²

- Diện tích thu hồi ngoài quy hoạch: 0 m²

Trong đó:

+ Đất chuyên trồng lúa (LUC-VT3): 99,4 m²

b. Tổng số hộ gia đình, cá nhân và tổ chức có đất thu hồi và bồi thường, hỗ trợ: 01 hộ gia đình, cá nhân /01 thửa đất.

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

d. Phương án bố trí tái định cư : Không có

đ. Phương án di dời mồ mả trong phạm vi thu hồi đất: 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: 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: 64.519.150 đồng.

(Bằng chữ: Sáu mươi bốn triệu, năm trăm mười chín ngàn, một trăm năm mươi đồng)

Trong đó:

- **Tiền bồi thường, hỗ trợ:** 37.573.200 đồng

+ Bồi thường, hỗ trợ về đất: 37.573.200 đồng

- **Chi phí đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và chi phí khác:** 26.945.950 đồng

h. Tiến độ thực hiện: Theo Kế hoạch số 11/KH-CNKVTN ngày 23/4/2026 của Trung tâm phát triển quỹ đất chi nhánh khu vực Tư Nghĩa.

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: *(có Phương án chi tiết kèm theo)*

j. Các nội dung liên quan đến bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

- Biên bản kiểm kê từng hộ .

- Bảng xác nhận của UBND thị trấn La Hà (cũ).

- Biên bản triển khai, Thông báo thu hồi đất, Thông báo niêm yết công khai, Biên bản tổ chức lấy ý kiến.

- Các văn bản pháp lý liên quan để thực hiện dự án.

3. Phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ đối với từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản, 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.

(Có Phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản)

IV. Ý kiến thẩm định:

Phương án giá đất cụ thể do Công ty TNHH Tư vấn thẩm định giá và Kiểm toán MTK áp dụng theo phương pháp so sánh, xác lập phù hợp với các quy định hiện hành, đủ điều kiện trình phê duyệt.

Phương án bồi thường, hỗ trợ (đợt 12) để giải phóng mặt bằng thực hiện Khu dân cư, công viên, hồ điều hoà và quảng trường huyện Tư Nghĩa do Trung

tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh khu vực Tư Nghĩa xác lập là phù hợp với các quy định hiện hành, đủ điều kiện trình phê duyệt.

Sau khi có Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ của Chủ tịch UBND xã Tư Nghĩa, Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh khu vực Tư Nghĩa có trách nhiệm phối hợp với UBND xã Tư Nghĩa tổ chức công khai, niêm yết phương án theo quy định; tổ chức chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho hộ gia đình, cá nhân, tổ chức bị ảnh hưởng theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Việc kiểm kê, xác định khối lượng, đối tượng, giá trị bồi thường, hỗ trợ và các hồ sơ liên quan do Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh khu vực Tư Nghĩa lập phải đảm bảo chính xác, trung thực và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Trên đây là báo cáo kết quả thẩm định Phương án bồi thường, hỗ trợ (đợt 12) để giải phóng mặt bằng thực hiện Khu dân cư, công viên, hồ điều hoà và quảng trường huyện Tư Nghĩa. Kính đề nghị Chủ tịch UBND xã xem xét, phê duyệt theo thẩm quyền./.

Nơi nhận:

- UBND xã (b/c);
- Trung tâm PTQĐ CNKV Tư Nghĩa;
- Lưu: VT.

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**

Tân Văn Dũng