

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

BIÊN BẢN LÀM VIỆC

Về việc trao đổi, thống nhất hướng xử lý một nội dung còn vướng mắc
trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thực hiện các dự án.

Hôm nay, vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 26/8/2026 tại phòng họp trụ sở UBND phường Trương Quang Trọng.

I. Thành phần tham dự:

1. UBND phường Trương Quang Trọng.

- | | |
|---------------------------|--|
| - Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung | - Chủ tịch UBND phường – Chủ trì cuộc họp. |
| - Ông Lê Ngọc Uí | - Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND phường. |
| - Bà Bùi Thị Mỹ Liễu | - Chức vụ: PTP Phòng KT, HT&ĐT phường. |
| - Ông Lê Ngọc Hưng | - Chức vụ: PCVP HĐND&UBND phường. |
| - Ông Trương Ngọc Quý | - Chức vụ: NV Phòng KT, HT&ĐT phường – Thư ký. |

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường.

- | | |
|---------------------|--|
| - Ông Võ Minh Vương | - Chức vụ: Phó Giám đốc. |
| - Ông Trần Ngọc Huy | - Chức vụ: PTP Phòng ĐDBĐ và Thông tin địa lý. |

3. Sở Nội vụ.

- | | |
|-------------------------|-------------------------------|
| - Ông Trương Quang Nhân | - Chức vụ: Chuyên viên chính. |
|-------------------------|-------------------------------|

4. Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng các Công trình giao thông tỉnh

- | | |
|-----------------|--------------------------------|
| - Ông Đỗ Vũ Bảo | - Chức vụ: Phó Giám đốc. |
| - Ông Võ Trung | - Chức vụ: Trưởng phòng QLDA3. |

5. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh.

- | | |
|----------------------|--|
| - Ông Đoàn Hữu Thành | - Chức vụ: Phó Giám đốc. |
| - Ông Dương Ngọc Phổ | - Chức vụ: Phó Trưởng phòng Nghiệp vụ 2. |

6. Công an phường Trương Quang Trọng.

- | | |
|---------------------|--------------------------------|
| - Ông Cao Thanh Tân | - Chức vụ: Phó Trưởng Công an. |
|---------------------|--------------------------------|

7. UBND xã Tịnh Khê.

- | | |
|-------------------------|---|
| - Ông Nguyễn Ngọc Thanh | - Chức vụ: Phó Chủ tịch. |
| - Ông Huỳnh Phương | - Chức vụ: Phó Trưởng phòng phụ trách
phòng Kinh tế. |

II. Nội dung cuộc họp:

1. Ông Lê Ngọc Hưng – PCVP HĐND&UBND phường giới thiệu thành phần tham dự cuộc họp theo nội dung Giấy mời số 1679/GM-UBND ngày 24/8/2026 của UBND phường Trương Quang Trọng.

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung - Chủ tịch UBND phường, thông qua nội dung làm việc: Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Thông báo số 825/TB-UBND ngày 10/8/2026 Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Nguyễn Đức Tâm tại buổi kiểm tra thực tế và làm việc với các cơ quan, địa phương về tiến độ thực hiện mỗi số dự án trọng điểm do Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Giao thông tỉnh làm chủ đầu tư; hiện nay UBND phường Trương Quang Hùng đang tập trung quyết liệt công tác bồi thường, GPMB để xây dựng các dự án trọng điểm; Dương nói từ câu Thách Bịch đến Tịnh Phong, Dương Hoàng Sa - Dốc Sỏi, ... Theo đó, có một số nội dung vướng mắc liên quan đến quy định chính sách, pháp luật về bồi thường, hồ sơ mà giữa chính quyền địa phương với đơn vị lập phương án bồi thường chưa có sự thống nhất trong việc miễn, áp dụng pháp luật, dẫn đến chậm tiến độ công tác GPMB. Ngày 24/8/2026, UBND phường có Công văn số 1679/UBND về việc mời họp trao đổi, thông nhất phương án bồi thường về bồi thường, hồ sơ, tài sản, tài sản hợp tác xã, nay UBND phường Trương Quang Hùng xin báo cáo trao đổi, tham vấn trực tiếp về các nội dung sau:

- Về việc tình "hồ sơ tiến độ để được giao một suất tại định cư tại định cư" khi Nhà nước thu hồi đất ở, hộ dân bị di chuyển chỗ ở, được bố trí tại định cư.

- Việc xác định bồi thường để lập phương án bồi thường, hồ sơ, tài sản, tài sản tương hợp chủ sử dụng đất chuyển quyền sau khi đã có thông báo thu hồi đất và đã được tổ chức kiểm kê, hoàn thành xác nhận hồ sơ kiểm kê và các thủ tục liên quan để lập phương án bồi thường.

- Trao đổi, thông nhất phương thức bồi đắp giữa UBND phường và Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh trong quá trình rà soát hồ sơ, xác định chính sách, lập và hoàn thiện phương án bồi thường, hồ sơ, tài sản, tài sản để bồi đắp dự án.

3. Ý kiến tham gia của các thành phần dự họp:

(1) Ông Lê Ngọc Ưt - Phó Chủ tịch UBND phường: Báo cáo nội dung tóm tắt các vấn đề cần trao đổi, tham vấn:

- Về việc tình "hồ sơ tiến độ để được giao một suất tại định cư tại định cư":
Theo quy định tại Điều 111 Luật đất đai 2024, Khoản 3 Điều 26 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ và Điều 10 Quy định kèm theo Quyết định 32/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Quảng Ngãi, UBND phường hiểu rằng: Suất tại định cư tại định cư có diện tích từ 100m² đối với các phường thuộc thành phố Quảng Ngãi, phường Nguyễn Nghiêm thuộc thị xã Đức Phổ, thị trấn thuộc các huyện và huyện Lý Sơn; 150m² đối với các xã, đồng bằng và các phường còn lại thuộc thị xã Đức Phổ; 200m² đối với các xã miền núi. Suất tại định cư tại định cư khu tại định cư hoặc khu dân cư (kể cả gia đình tại khu tại định cư hoặc khu dân cư) được xác định theo bảng giá các loại đất (hoặc bảng giá đất) tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hồ sơ, tài sản, tài sản quy đất tại khu tại định cư của các địa phương mà diện tích suất tại định cư tại định cư có thể nhỏ hơn diện tích nơi trên những không quá 20%. Theo nội dung nêu trên, UBND phường nhân định rằng: Đối với địa bàn phường hiện nay thì trong từng diện tích suất tại định cư tại định cư là 100m². Việc xác định giá trị suất tại định cư tại định cư là

theo diện tích lô đất ở tối thiểu (nhỏ nhất) tại khu tái định cư đã được duyệt, nhưng không nhỏ hơn quá 20% so với diện tích suất tái định cư tối thiểu tính quy định và gắn với giá đất thấp nhất tại khu tái định cư (tính theo bảng giá đất) nơi bố trí tái định cư, giá đất xác định là không bao gồm hệ số mặt tiền, 02 mặt tiền. Như vậy, mỗi khu tái định cư hoặc khu dân cư chỉ xác định được có 01 giá trị suất tái định cư tối thiểu để làm cơ sở so sánh, tính toán hỗ trợ cũng như để cơ quan thuế xác định nợ tiền sử dụng đất tái định cư theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ. Cụ thể: Khu tái định cư Tỉnh An Tây UBND phường xác định giá trị 01 suất tái định cư tối thiểu là: 450.000.000 đồng/100m²; Khu tái định cư Liên Hiệp 1 là: 950.000.000 đồng/100m². Quan điểm và cách hiểu này, từ trước ngày 01/7/2025 UBND thành phố đã phê duyệt cho phương án Đắp đàng hạ lưu sông Trà Khước và UBND phường đã áp dụng phê duyệt các phương án kể từ ngày 30/6/2026 đến nay (sau khi UBND phường tổ chức làm việc với Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh ngày 27/6/2026).

Theo nội dung này, UBND phường rà soát lại trên địa bàn phường thì có 02 trường hợp (Ông Đức và bà Thủy thuộc dự án đường nối từ cầu Thạch Bình đến Tỉnh Phong) đã phê duyệt trước đó chưa đảm bảo việc "hỗ trợ tiền đủ để được giao một suất tái định cư tối thiểu" như trên đã phân tích, yêu cầu Trung tâm PTQĐ tỉnh kiểm tra, lập phương án điều chỉnh cho phù hợp với các phương án đã phê duyệt từ ngày 30/6/2026 đến nay (Vi giữa 02 cách hiểu và áp dụng tính toán) hỗ trợ là có sự chênh lệch rất lớn về giá trị tiền).

- Đối với trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau ngày ban hành Thông báo thu hồi đất, theo quan điểm của UBND phường Trương Quang Trọng thì căn cứ Điều 133 Luật Đất đai 2024 và Điều 503 Bộ Luật dân sự để giải quyết; tuy nhiên, theo Khoản 2 Điều 95 Luật Đất đai 2024 có quy định điều kiện bồi thường việc chuyển nhượng nhưng chưa hoàn thành thủ tục đăng ký đất đai. Qua đó, UBND phường có quan điểm nhận định: Việc lập hợp đồng chuyển nhượng khi chưa thực hiện đăng ký biến động tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai đồng nghĩa với việc nhà nước chưa công nhận quyền sử dụng đất của người nhận chuyển nhượng, do đó chưa có cơ sở để công nhận cho người nhận chuyển nhượng.

Tuy nhiên Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh không cùng chung quan điểm với UBND phường do đó các phương án đã duyệt chưa có hướng xử lý cuối cùng. Kiến nghị các thành viên tham dự tại cuộc họp có ý kiến tham vấn đề UBND phường và các cơ quan liên quan có cơ sở thực hiện.

(2) Ông Dương Ngọc Phở - PTP Nghiệp vụ 2 – Trung tâm PTQĐ: Theo quan điểm cá nhân việc hỗ trợ tái định cư "hỗ trợ tiền đủ để được giao một suất tái định cư tối thiểu" là hỗ trợ giá trị chênh lệch giữa tiền bồi thường về đất so với số tiền phải nộp đối với lô tái định cư hộ được bóc thăm và bố trí; diện tích suất tái định cư tối thiểu trong năm 2025 địa bàn xã Tỉnh An Tây thuộc phường vẫn được xác định theo xã đồng bằng là 150m² (theo Công văn 811/UBND-KTTH ngày 29/7/2025 của UBND tỉnh); do vậy, phương án đã được UBND phường phê duyệt hỗ trợ chênh lệch giữa 02 vị trí khi nhà nước giao đất tái định cư cho 02 hộ ông Đức và bà Thủy -> Tôi giữ quan điểm theo phương án đã được phê duyệt là đúng.

Đổi với trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau ngày ban hành Thông báo thu hồi đất, theo quan điểm của cá nhân là tính cho người nhận chuyển nhượng quyền mới phù hợp, vì Luật Đất đai không cấm.

(3) Ông Đoàn Hữu Thành – PGD Trung tâm PTQD tỉnh:

- Xác định giao đất tại định cư khi nhà nước thu hồi theo khoản 1 và khoản 2 điều 111 Luật đất đai 2024 và đơn giá áp dụng bảng giá đất của UBND tỉnh quy định. Việc “hỗ trợ tiền để được giao một suất tại định cư” là như ý kiến ông Phó đã nêu và đã thực trên địa bàn nhiều xã, phường và ở nhiều dự án từ khi áp dụng Luật Đất đai 2013 đến nay.

- Đối với các hộ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau thông báo thu hồi đất thì xác định bồi thường, hỗ trợ cho người nhận chuyển nhượng bằng tiền và không giao đất tại định cư (Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 95 Luật Đất đai 2024).

(4) Ông Võ Minh Vương – PGD Sở Nông nghiệp và Môt trường có ý kiến như sau:

- Căn cứ theo khoản 8 và khoản 10 điều 111 Luật đất đai 2024 và được hướng dẫn khoản 1 điều 24 Nghị định số 88/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của chính phủ -> Theo đó, Sở Nông nghiệp và Môt trường xác định: Việc “hỗ trợ tiền để được giao một suất tại định cư” là hỗ trợ giữa chênh lệch giữa tiền bồi thường về đất ở đất ở và một tiền được giao tại định cư theo nguyên tắc ưu tiên thì hộ dân bốc thăm so với số tiền phải nộp đối với lô tại định cư tại vị trí hộ dân bốc thăm là định cư, có nghĩa là việc bốc thăm là tại định cư theo nguyên tắc ưu tiên thì hộ dân bốc thăm là đất ở và một tiền được giao tại định cư tại vị trí hộ dân bốc thăm là định cư theo vị trí đó, trong một khu tại định cư có nhiều mặt cắt đường thì giá trị 01 suất tại định cư tại định cư là có nhiều mức khác nhau, việc này đã được áp dụng xử lý từ khi Luật Đất đai 2013 đến nay tại nhiều địa phương, nhiều dự án trong tỉnh.

Đổi với tỉnh Quảng Ngãi quy định suất tại định cư tại nhiều tại Điều 10 Quy định kèm theo Quyết định 32/2024/QĐ-UBND là bảng đất, về quy định tính giá trị 01 suất tại định cư tại định cư do quá trình soạn thảo Quy định kèm theo quyết định này bị lỗi (thiếu chủ), dẫn đến các địa phương có sự hiểu lầm. Nay, Sở giải thích rõ: Theo Quyết định 32/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Quảng Ngãi quy định suất tại định cư tại định cư là diện tích đất, địa bàn phường Trường Giang có diện tích 100m² nhân (x) với giá đất theo Bảng giá đất hiện hành tại vị trí của lô đất tại định cư (không bao gồm hệ số mất tiền, 02 mất tiền); mặt hồ (tổ là chênh lệch giữa suất tại định cư tại định cư là 100m², giá trị tiền của 01 suất tại định cư tại định cư là lấy 100m² nhân (x) với giá đất theo Bảng giá đất hiện hành tại vị trí của lô đất tại định cư (không bao gồm hệ số mất tiền, 02 mất tiền); mặt hồ (tổ là chênh lệch giữa tiền bồi thường về đất ở của hộ so với giá trị 01 suất tại định cư tại định cư tính toán chênh lệch tiền phải nộp này họ dân phải tự nộp, không được Nhà nước hỗ trợ. Để đáp rõ nội dung này để các địa phương thông nhất việc xác định, tính toán “hỗ trợ tiền để được giao một suất tại định cư” khi Nhà nước thu hồi đất ở, giao đất tại định cư.

- Các trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi có thông báo thu hồi đất, Căn cứ điều 133 và khoản 2 điều 95 Luật đất đai 2024 không hạn chế

quyền của hộ dân về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa có quyết định thu hồi đất. Tuy nhiên nội dung này Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có văn bản hướng dẫn thực hiện lập phương án phải so sánh giữa 2 mức giá: giữa người nhận chuyển nhượng và người chuyển nhượng, thống nhất lấy mức giá bồi thường, hỗ trợ có mức thấp hơn cho người nhận chuyển quyền nhằm đảm bảo tránh gây thất thoát.

(5) Ông Đỗ Vũ Bảo – PGĐ Ban QL Dự án ĐTXD các CPGT tỉnh:

- Đối với suất tái định cư tối thiểu -> thống nhất với ý kiến phân tích của đồng chí Võ Minh Vương – PGĐ Sở Nông nghiệp & Môi trường.

- Đối với những trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau thông báo thu hồi đất thì có mục đích chạy chính sách vì vậy không thống nhất lập cho chủ mới.

(6) Ông Lữ Ngọc Út – Phó Chủ tịch UBND phường:

- Đối với trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất sau thông báo thu hồi đất. Qua phân tích của đ/c Phó Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, đề kịp thời đáp ứng tiến độ GPMB các dự án, thống nhất thực hiện theo nội dung ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường. Tuy nhiên, đề nghị Trung tâm PTQĐ tỉnh ngoài việc so sánh giá trị để lựa chọn và cần lập luận trong phương án nêu rõ nguyên nhân, lý do phải lập phương án bồi thường, hỗ trợ tính cho người nhận chuyển quyền.

- Đối với việc xác định, tính "hỗ trợ tiền đủ để được giao một suất tái định cư tối thiểu", bản thân xin bảo lưu quan điểm, ý kiến như nội dung đã báo cáo. Tuy nhiên, để đảm bảo tiến độ công tác bồi thường, GPMB các dự án, thống nhất thực hiện theo ý kiến hướng dẫn chuyên môn của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại buổi làm việc này. Đồng thời, để rõ ràng hơn và có sự thống nhất áp dụng chung giữa các địa phương và trong cùng 01 dự án liên quan nội dung này, kính đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường, sau cuộc họp cần có văn bản hướng dẫn gửi cho các địa phương và Trung tâm PTQĐ tỉnh.

Đối với 02 trường hợp cụ thể (ông Đức, bà Thủy), theo nội dung Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có ý kiến hướng dẫn thì đề nghị Trung tâm PTQĐ tỉnh sớm kiểm tra, lập phương án điều chỉnh giảm khoản "hỗ trợ tiền đủ để được giao một suất tái định cư tối thiểu" có tính hệ số 02 mặt tiền đối với trường hợp lô đất của ông Nguyễn Tấn Đức.

(7) Bà Bùi Thị Mỹ Liên – Phó Trưởng Phòng KT, HT & ĐT phường

Đối với trường hợp tại vị trí thu hồi đất là như nhau nhưng khi bố trí đến khu tái định cư được bố trí ở nhiều vị trí đất khác nhau hoặc khác khu tái định cư có hạ tầng và giá đất theo bảng giá đất khác nhau thì việc xác định giá trị 01 suất tái định cư tối thiểu được thực hiện như thế nào?

Ông Võ Minh Vương – PGĐ Sở Nông nghiệp và Môi trường, có ý kiến vấn đề này như sau:

Đối với trường hợp một dự án có vị trí thu hồi đất tương đương nhưng đến khu tái định cư bố trí tái định cư tại nhiều vị trí/khu tái định cư khác nhau, thì việc

Xác định giá trị 01 suất tại định cư tối thiểu để tính hồ sơ văn áp dụng xác định theo từng vị trí lô đất hộ dân đã bốc thăm và phê duyệt. Cách tính: diện tích tối thiểu theo UBND tỉnh quy định nhân (x) với giá đất theo bảng giá đất tại vị trí lô tại định cư.

III. Kết luận của chủ trì:

1. Theo ý kiến của đ/c Võ Minh Vương – PGB Sở Nông nghiệp & Môi trường

việc xác định suất tại định cư tối thiểu và diện tích, thực hiện theo diện tích quy định tại Quyết định số 32/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi (phương hướng Quang Trung là 100m²), về giá trị 01 suất tại định cư tối thiểu được tính như sau: 100 m² (tối thiểu bán phần) nhân (x) giá đất tại vị trí lô đất tại định cư đã bốc thăm (tính theo bảng giá đất, không bao gồm hệ số mất tiền, 2 mặt tiền). Nội dung này Sở Nông nghiệp & Môi trường sẽ có văn bản hướng dẫn cụ thể. Trên cơ sở đó Trung tâm phát triển quỹ đất sẽ soạn, điều chỉnh lại các phương án cho phù hợp, trình phê duyệt trong ngày. Tán Đức là cần phải hoàn thiện phương án điều chỉnh, trình phê duyệt trong ngày 04/9/2026 để sớm giao đất, cấp GCN QSD đất cho dân làm nhà ở. Giao Phòng Kinh tế, HT&ĐT khám tương kiểm tra, thẩm định sau khi nhận đầy đủ hồ sơ từ Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh.

2. Việc xác định đối tượng để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong tương hợp chủ sử dụng đất thực hiện chuyển quyền sau khi đã có thông báo thu hồi đất, cần được xem xét trên cơ sở các quy định. Tuy nhiên tại cuộc họp đ/c PGB Sở Nông nghiệp & Môi trường đã có ý kiến phân tích rõ, đồng thời nội dung này đã được Sở Nông nghiệp & Môi trường có văn bản hướng dẫn, do đó đề nghị Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh có trách nhiệm lập phương án so sánh giá trị giữa chủ cũ – chủ mới để lựa chọn và cần lập liên trong phương án nêu rõ nguyên nhân, lý do phải lập phương án bồi thường, hỗ trợ tính cho người nhận chuyển quyền.

Đối với dự án đường nối từ cầu Thạch Bích đến Tỉnh Phông có 02 hộ 3 thửa chuyển nhượng sau thông báo thu hồi đất, đề nghị Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh khám tương lập phương án theo đúng nội dung cuộc họp đã thông nhất này, trình UBND phương thẩm định, phê duyệt hoàn thành trước ngày 10/9/2026; giao Phòng Kinh tế, HT&ĐT lập tương phối hợp thực hiện đảm bảo thời gian đề ra.

3. Một số nội dung khác:

Về phương thức phối hợp kiểm tra, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đồ thị phương cần lập Bảng danh mục thu tục hồ sơ theo đúng quy định hiện hành ngay khi tiếp nhận thủ tục tham định phương án của đơn vị lập phương án, 02 bên ký nhân, ghi rõ hồ sơ, thủ tục nào còn thiếu để phối hợp bổ sung và đây là căn cứ để báo cáo cấp thẩm quyền. Khu từ từ hồ sơ đã đầy đủ, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đồ thị có trách nhiệm khám tương kiểm tra và người kiểm tra phải lập phiếu ghi nhận kết quả kiểm tra và chịu trách nhiệm về nội dung kiểm tra. Trường hợp phương án cần điều chỉnh, bổ sung hoặc hoàn thiện hồ sơ pháp lý thì phải thông hợp đầy đủ các nội dung cần thực hiện và tham mưu văn bản đề nghị xử lý một lần, hạn chế việc yêu cầu bổ sung, chỉnh sửa nhiều lần.

- Sau khi ghi nhận được đầy đủ các nội dung yêu cầu của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường, đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh khẩn trương hoàn thiện, chỉnh sửa phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong thời hạn 3 ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu; sau đó trình UBND phường (qua Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường) để xem xét, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định.

Cuộc họp kết thúc vào lúc 11 giờ 00 phút cùng ngày, đã đọc lại văn bản cho các thành phần tham dự cuộc cùng nghe và thống nhất ký tên dưới đây để làm cơ sở thực hiện.

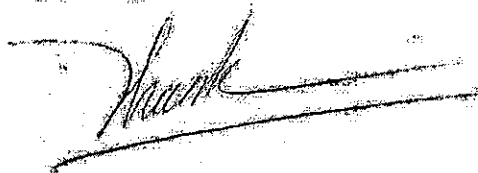
 **TRƯỞNG TRƯỞNG QUẬN**
CHỦ TỊCH

Nguyễn Thị Ngọc Dung

SỞ NÔNG NGHIỆP & MÔI TRƯỜNG

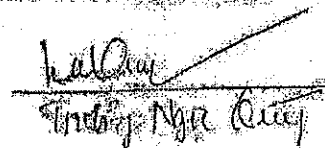


**TRUNG TÂM
PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH**

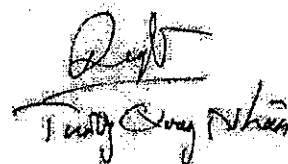


UBND XÃ TỈNH KHÊ

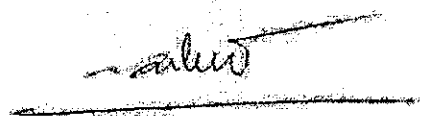
NGƯỜI VIẾT BIÊN BẢN


Trưởng Ngã Quý

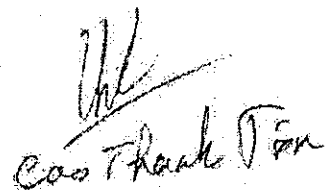
SỞ NỘI VỤ


Trưởng Sở Nguyễn Xuân

**BAN QL DỰ ÁN ĐTXĐ
CÁC CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG TỈNH**



**CÔNG AN PHƯỜNG
TRƯỜNG QUANG TRÔNG**


Cao Thanh Tôn

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG TRƯƠNG QUANG TRỌNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1442 /UBND-PKTHĐT

P. Trương Quang Trọng, ngày 28 tháng 7 năm 2026

V/v khẩn trương lập điều chỉnh phương
án bố trí tái định cư đối với 02 trường
hợp thuộc dự án Đường nối từ cầu Thạch
Bích đến Tịnh Phong, đoạn qua phường
Trương Quang Trọng.

Kính gửi: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh.

Ngày 27/6/2026, UBND phường Trương Quang Trọng có Công văn số 1208/UBND về việc ý kiến liên quan đến chính sách hỗ trợ đủ tiền để giao một suất tái định cư tối thiểu khi nhà nước thu hồi đất ở, di chuyển chỗ ở hợp pháp. Qua đó, UBND phường đã nêu rõ các quy định pháp luật, có ý kiến cụ thể về việc áp dụng chính sách hỗ trợ đủ tiền để giao một suất tái định cư tối thiểu khi nhà nước thu hồi đất ở. Cũng tại văn bản này, UBND phường Trương Quang Trọng rà soát, phát hiện có 02 trường hợp (Nguyễn Tấn Đức; Đỗ Thị Thanh Thủy) đã phê duyệt phương án tái định cư do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh lập thuộc dự án Đường nối từ cầu Thạch Bích đến Tịnh Phong là chưa đảm bảo quy định, nên đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh khẩn trương rà soát, lập lại phương án điều chỉnh mức hỗ trợ tiền đủ để được giao 01 suất tái định cư tối thiểu cho 02 trường hợp nêu trên đảm bảo đúng theo quy định chính sách hiện hành. Tuy nhiên, đến nay Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh vẫn chưa kiểm tra, xử lý.

Liên quan nội dung này, ngày 27/7/2026 Sở Nông nghiệp và Môi trường có Công văn số 8666/SNNMT- Đ ĐB Đ về việc trao đổi nội dung liên quan giá trị suất tái định cư tối thiểu để tính hỗ trợ tái định cư đối với các trường hợp hộ dân phải di chuyển chỗ ở; theo đó, đã làm rõ thêm các quy định của pháp luật hiện hành về vấn đề này và hướng dẫn: “suất tái định cư tối thiểu thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Quyết định số 32/2024/QĐ-UBND; việc lựa chọn suất tái định cư tối thiểu bằng đất, bằng tiền để phù hợp với việc lựa chọn của người được bố trí tái định cư và xác định đối tượng ưu tiên là trách nhiệm của đơn vị thực hiện nhiệm vụ bồi thường”.

Để sớm hoàn thành các thủ tục chi trả tiền, giao đất tái định cư, cấp GCN QSD đất cho 02 hộ dân được giao tái định cư, tạo điều kiện để các hộ dân sớm ổn định cuộc sống. Cụ thể:

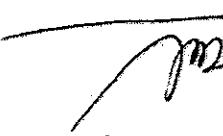
1. Ông Nguyễn Tấn Đức được UBND phường phê duyệt tại Quyết định số 2641/QĐ-UBND ngày 31/12/2025.
2. Bà Đỗ Thị Thanh Thủy được UBND phường phê duyệt tại Quyết định số 1467/QĐ-UBND ngày 31/5/2026.

UBND phường Trương Quang Trọng đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh khẩn trương rà soát, lập lại phương án điều chỉnh mức hỗ trợ tiền đủ để được

giao 01 suất tái định cư tối thiểu cho 02 trường hợp nêu trên đảm bảo đúng theo quy định chỉnh sách hiện hành.
 Kính đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quan tâm, sớm phối hợp thực hiện hoàn thành trước ngày 05/8/2026./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT PTQĐ tỉnh;
- Phòng KTH&DT phường;
- VP HĐND và UBND phường;
- Lưu VT.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH


Lưu Ngọc Út

UBND TỈNH QUẢNG NGÃI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 10215/SNNMT-ĐĐBD
V/v thực hiện ý kiến chỉ đạo của
UBND tỉnh Quảng Ngãi tại Thông
báo kết luận số 889/TB-UBND
ngày 20/8/2026

Quảng Ngãi, ngày 25 tháng 8 năm 2026

Kính gửi:

- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi;
- UBND phường Trương Quang Trọng;
- UBND xã Tịnh Khê.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo tại Thông báo số 889/TB-UBND ngày 20/8/2026 về việc kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Nguyễn Đức Tâm tại buổi làm việc với Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Giao thông tỉnh về tiến độ thực hiện, giải ngân vốn đầu tư công trong thời gian qua và chỉ đạo nhiệm vụ trọng tâm trong thời gian đến. Trên cơ sở báo cáo, đề xuất của UBND phường Trương Quang Trọng tại Báo cáo số 436/BC-UBND ngày 25/8/2026 về một số nội dung vướng mắc liên quan đến quy định chính sách, pháp luật về bồi thường, hỗ trợ cần tham vấn, xin ý kiến sở, ngành chuyên môn để có cơ sở thực hiện. Căn cứ quy định pháp luật đất đai hiện hành; Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Quy định của pháp luật hiện hành.

- Khoản 8 Điều 111 Luật Đất đai quy định: *Trường hợp người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở và được bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tái định cư nhưng tiền bồi thường về đất ở không đủ so với giá trị của một suất tái định cư tối thiểu thì được Nhà nước hỗ trợ tiền đủ để được giao một suất tái định cư tối thiểu.*

- Khoản 10 Điều 111 Luật Đất đai quy định: *Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quỹ đất ở, nhà ở tái định cư và tình hình thực tế tại địa phương quy định chi tiết về suất tái định cư tối thiểu quy định tại khoản 8 Điều này; quyết định việc hỗ trợ để giao đất ở có thu tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở cho các hộ gia đình còn thiếu theo quy định tại khoản 4 Điều này.*

- Khoản 1 Điều 24 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP quy định: *Suất tái định cư tối thiểu quy định tại khoản 8 Điều 111 của Luật Đất đai thực hiện như sau:*

a) *Suất tái định cư tối thiểu được quy định bằng đất ở, nhà ở hoặc bằng nhà ở hoặc bằng tiền để phù hợp với việc lựa chọn của người được bố trí tái định cư;*

b) *Trường hợp suất tái định cư tối thiểu được quy định bằng đất ở, nhà ở thì diện tích đất ở tái định cư không nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu tại khoản 2 Điều 220 của Luật Đất đai và diện tích nhà ở tái định cư không nhỏ hơn diện tích căn hộ tối thiểu theo quy định của pháp luật về nhà ở.*

Trường hợp suất tại định cư tối thiểu được quy định bằng nhà ở thì diện tích nhà ở tại định cư không nhỏ hơn diện tích căn hộ tối thiểu theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Trường hợp suất tại định cư tối thiểu được tính bằng tiền thì khoản tiền cho suất tại định cư tối thiểu tương đương với giá trị một suất tại định cư tối thiểu bằng đất ở, nhà ở tại nơi bố trí tại định cư;

c) Căn cứ quy định tại điểm a và điểm b khoản này và tình hình cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định suất tại định cư tối thiểu bằng đất ở, nhà ở, bằng nhà ở và bằng tiền.

- Khoản 1 Điều 10 Quyết định số 32/2024/QĐ-UBND quy định: 1. Suất tại định cư tối thiểu (thực hiện điểm c khoản 1 Điều 24 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ)

Trường hợp người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở và được bồi thường bằng giao đất ở nhưng tiền bồi thường về đất ở không đủ so với giá trị của một suất tại định cư tối thiểu thì được Nhà nước hỗ trợ tiền đủ để được giao một suất tại định cư tối thiểu.

Suất tại định cư tối thiểu có diện tích từ 100m² đối với các phường thuộc thành phố Quảng Ngãi, phường Nguyễn Nghiêm thuộc thị xã Đức Phổ, thị trấn thuộc các huyện và huyện Lý Sơn; 150m² đối với các xã đồng bằng và các phường còn lại thuộc thị xã Đức Phổ; 200m² đối với các xã miền núi; Suất tại định cư tối thiểu tại khu vực hoặc khu dân cư (kể cả gia đình tại khu vực định cư hoặc khu dân cư phục vụ tại định cư) được xác định theo bảng giá các loại đất (hoặc bảng giá đất) tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Tuy theo quỹ đất tại khu tái định cư của các địa phương mà diện tích suất tại định cư tối thiểu có thể nhỏ hơn diện tích nơi trên nhưng không quá 20%.

2. Quan điểm của Sở.

- Suất tại định cư tối thiểu đã được quy định từ khi pháp luật đại năm 2013 (khoản 4 Điều 86 Luật Đất đai, Điều 27 Nghị định 47/2014/NĐ-CP) và được UBND tỉnh quy định tại Điều 21 Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND (Điều 21 Quyết định số 48/2017/QĐ-UBND (Điều 13 Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND))) cũng với diện tích quy định 100m², 150m² và đã áp dụng trên địa bàn tỉnh từ năm 2015 đến trước ngày 30/10/2024 nhưng không phát sinh vướng mắc vì giá trị suất tại định cư tối thiểu được xác định bằng giá đất cụ thể, đồng thời các trường hợp được bố trí tại định cư nêu có chênh lệch tiền sử dụng đất giữa 02 vị trí (đất thu hồi và đất tái định cư) thì được hỗ trợ khoản chênh lệch đó.

- Theo quy định của pháp luật đất đai năm 2024 (khoản 10 Điều 111 Luật Đất đai và điểm c khoản 1 Điều 24 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP) thì suất tại định cư tối thiểu (bằng đất, bằng nhà, bằng tiền) cũng giao cho UBND tỉnh quy định và UBND tỉnh đã quy định tại khoản 1 Điều 10 Quyết định số 32/2024/QĐ-UBND, cụ thể:

+ Suất tái định cư tối thiểu bằng đất (tùy theo địa bàn): có diện tích 100m², 150m² và 200m²; đồng thời diện tích suất tái định cư tối thiểu bằng đất có thể nhỏ hơn diện tích nói trên nhưng không quá 20% (Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu ý kiến tại cuộc họp do UBND tỉnh tổ chức ngày 21/8/2024 trong quá trình xây dựng dự thảo Quyết định số 32/2024/QĐ-UBND; sở dĩ suất tái định cư tối thiểu bằng đất có điều chỉnh là nhằm để giải quyết vướng mắc trong công tác quy hoạch, phân lô đất tái định cư (do diện tích lô đất tái định cư có thể không bằng với suất tái định cư tối thiểu, người dân căn cứ vào đó để so bì diện tích))

+ Suất tái định cư tối thiểu tại khu tái định cư hoặc khu dân cư (kể cả giá đất tại khu tái định cư hoặc khu dân cư phục vụ tái định cư) được xác định theo bảng giá các loại đất (hoặc bảng giá đất) tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

+ Suất tái định cư bằng nhà ở: Chưa quy định vì thời điểm xây dựng Quyết định số 32/2024/QĐ-UBND trên địa bàn tỉnh chưa có quỹ nhà tái định cư.

- Pháp luật đất đai cũng quy định trách nhiệm của tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường: (1) Phải thông báo cho người có đất ở bị thu hồi thuộc đối tượng phải di chuyển chỗ ở về dự kiến phương án bố trí tái định cư. Nội dung thông báo bao gồm **diện tích từng lô đất, giá đất**, dự kiến bố trí tái định cư cho người có đất thu hồi (khoản 1 Điều 111 Luật Đất đai);

(2) Quá trình xác định suất tái định cư tối thiểu bằng đất ở, nhà ở hoặc bằng nhà ở hoặc bằng tiền phải **phù hợp** với việc **lựa chọn** của người được bố trí tái định cư (điểm a khoản 1 Điều 24 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP) và nguyên tắc ưu tiên vị trí thuận lợi là người có công với cách mạng và hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở kết hợp với kinh doanh dịch vụ (khoản 7 Điều 111 Luật Đất đai).

Như vậy, suất tái định cư tối thiểu thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Quyết định số 32/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi (cũ) là suất tái định cư tối thiểu bằng đất ở; giá trị xuất tái định cư tối thiểu này được xác định theo từng vị trí khu vực khi lựa chọn vị trí bố trí tái định cư cho người dân và được xác định giá trị theo bảng giá đất hiện hành (diện tích suất tái định cư tối thiểu x giá đất trong bảng giá đất (theo từng vị trí bố trí TĐC)).

Sở Nông nghiệp và Môi trường có một số ý kiến trao đổi đề Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh; UBND phường Trương Quang Trọng; UBND xã Tịnh Khê nghiên cứu, triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Giám đốc Sở (b/c)
- Các PGĐ Sở (đ/b);
- Lưu: VT, ĐDBĐ.tvs.



Võ Minh Vương

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số 8757 /UBND-CNXD

Quảng Ngãi, ngày 26 tháng 8 năm 2026

V/v báo cáo của Sở Nông
nghiệp và Môi trường đối
với dự án Đường nối từ cầu
Thạch Bích đến Tịnh Phong

Kính gửi:

- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Ban QLDA ĐTXD các công trình Giao thông tỉnh;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh;
- UBND các xã, phường: Thọ Phong, Trương Quang Trọng.

Xét nội dung báo cáo của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Báo cáo số 1207/BC-SNNMT ngày 20/8/2026 về kết quả giải quyết kiến nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, UBND phường Nghĩa Lộ, UBND phường Trương Quang Trọng và UBND xã Thọ Phong, Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến như sau:

1. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Giao thông tỉnh, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, UBND Phường Trương Quang Trọng và UBND xã Thọ Phong khẩn trương triển khai theo nội dung thống nhất tại điểm 2 Báo cáo nêu trên; Thời gian hoàn thành trước ngày 25/9/2026.

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường thường xuyên theo dõi, đôn đốc các đơn vị, địa phương thực hiện nội dung theo Báo cáo nêu trên; kịp thời hướng dẫn các vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện.

3 Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Giao thông tỉnh tổng hợp kết quả thực hiện, báo cáo UBND tỉnh theo dõi./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Công an tỉnh;
- Các Sở: Nội vụ, Tư pháp, Xây dựng, Tài chính;
- VPUB: CVP, PCVP, NC, NNMT;
- Lưu: VT, CNXD.lqv587

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Công Hoàng

