

Kính gửi: Chủ tịch UBND xã Thọ Phong

TỜ TRÌNH

Về việc giao đất tái định cư cho hộ gia đình, cá nhân tại Khu tái định cư Vườn Làng để xây dựng nhà ở do bị ảnh hưởng dự án Đường nối từ cầu Thạch Bích đến Tịnh Phong (Đợt 2 và đợt 3)

I. Phần căn cứ:

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 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 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, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 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 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 Quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 1836/QĐ-UBND ngày 26/10/2018 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về chủ trương đầu tư dự án Đường nối từ cầu Thạch Bích đến Tịnh Phong, giai đoạn 1;

Căn cứ Quyết định số 623/QĐ-UBND ngày 06/5/2019 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Đường nối từ cầu Thạch Bích đến Tịnh Phong;

Căn cứ Quyết định số 1247/QĐ-UBND ngày 30/8/2019 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng Công trình Đường nối từ cầu Thạch Bích đến Tịnh Phong;

Căn cứ Quyết định số 1481/QĐ-UBND ngày 22/11/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc điều chỉnh thời gian thực hiện Dự án đầu tư xây dựng công trình Đường nối từ cầu Thạch Bích đến Tịnh Phong;

Căn cứ Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 và 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 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; 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 UBND tỉnh Quảng Ngãi;

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 Công văn số 4595/SNNMT-VPĐKĐ ngày 30/6/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi về việc quy đổi số tờ bản đồ địa chính sau khi sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Bản đồ địa chính khu đất do Công ty TNHH kỹ thuật đo đạc địa chính Quảng Ngãi đo vẽ để lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính được Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi thẩm định ngày 07/3/2025;

Căn cứ Quyết định số 86/QĐ-UBND ngày 17/01/2022 của UBND huyện Sơn Tịnh (cũ) về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Vườn Làng, xã Tịnh Thọ và Tịnh Phong, huyện Sơn Tịnh;

Căn cứ Quyết định số 917/QĐ-UBND ngày 28/5/2026 của UBND xã Thọ Phong về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho từng hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng dự án Đường nối từ cầu Thạch Bích đến Tịnh Phong, đoạn qua xã Thọ Phong (Phương án đợt 14 - xã Tịnh Phong cũ);

Căn cứ Quyết định số 918/QĐ-UBND ngày 28/5/2026 của UBND xã Thọ Phong về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho từng hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng dự án Đường nối từ cầu Thạch Bích đến Tịnh Phong, đoạn qua xã Thọ Phong (Phương án đợt 15 - xã Tịnh Phong cũ);

Căn cứ Công văn số 718/UBND-KT ngày 11/4/2026 của UBND xã Thọ Phong về việc tiếp nhận các lô đất tái định cư thuộc Khu tái định cư Vườn Làng và Rộc Ông Xã phục vụ bố trí tái định cư, giải phóng mặt bằng dự án Đường nối từ cầu Thạch Bích đến Tịnh Phong, đoạn qua xã Thọ Phong;

Căn cứ Công văn số 14/VP ngày 17/7/2026 của Văn phòng UBND xã về việc phúc đáp xác minh tình trạng hôn nhân của ông Đào Việt Mỹ;

Căn cứ Giấy tự cam đoan của bà Nguyễn Thị Minh Khai đã được Giám đốc Trung tâm Phục vụ hành chính công xã Thọ Phong, tỉnh Quảng Ngãi chứng thực ngày 21/7/2026, số chứng thực: 3198 quyền số: 01/2026 SCT/CK,ĐC.

Căn cứ Giấy tự cam đoan của ông Nguyễn Lượng đã được Giám đốc Trung tâm Phục vụ hành chính công xã Thọ Phong, tỉnh Quảng Ngãi chứng thực ngày 28/7/2026, số chứng thực: 3349 quyền số: 01/2026 SCT/CK,ĐC.

Theo đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi tại **Tờ trình số 455/TTr-TTQĐ ngày 15/6/2026 và Tờ trình số 471/TTr-TTQĐ ngày 17/6/2026** về việc ban hành Quyết định giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất tái định cư thuộc dự án Đường nối từ cầu Thạch Bích đến Tịnh Phong, đoạn qua địa bàn xã Tịnh Phong (nay là xã Thọ Phong).

II. Phần nội dung trình:

Phòng Kinh tế xã kính trình Chủ tịch UBND xã một số nội dung:

1. Quá trình chuẩn bị, đánh giá hồ sơ đề nghị giao đất tái định cư:

Phòng Kinh tế nhận được **Tờ trình số 455/TTr-TTQĐ ngày 15/6/2026 và Tờ trình số 471/TTr-TTQĐ ngày 17/6/2026** của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi về việc ban hành Quyết định giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất tái định cư thuộc dự án Đường nối từ cầu Thạch Bích đến Tịnh Phong, đoạn qua địa bàn xã Tịnh Phong (nay là xã Thọ Phong) (kèm theo hồ sơ đề nghị giao đất tái định cư).

Sau khi kiểm tra thành phần hồ sơ, đối chiếu theo quy định, Phòng Kinh tế xã tham mưu trình Chủ tịch UBND xã xem xét, quyết định theo quy định.

2. Kết quả đánh giá về hồ sơ đề nghị giao đất tái định cư:

Hồ sơ đề nghị giao đất tái định cư cho hộ gia đình, cá nhân tại Khu tái định cư Vườn Làng để xây dựng nhà ở do bị ảnh hưởng dự án Đường nối từ cầu

Thạch Bích đến Tịnh Phong do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi chuyển đến.

- Về phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư: Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi lập đã được UBND xã Thọ Phong phê duyệt tại các **Quyết định số 917/QĐ-UBND và 918/QĐ-UBND cùng ngày 28/5/2026** (có Phương án kèm theo).

- Về xác định vị trí lô đất (thửa đất): Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi đã chủ trì, phối hợp với UBND xã Thọ Phong, các cơ quan, đơn vị liên quan và hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng bởi dự án đã tổ chức họp, bốc thăm, xác định vị trí lô tái định cư (có Biên bản trong phương án chi tiết đã được thẩm định kèm theo).

3. Nội dung đề nghị

- Thống nhất đề nghị giao đất tái định cư cho 03 hộ gia đình, cá nhân/03 thửa đất tại Khu tái định cư Vườn Làng để xây dựng nhà ở do bị ảnh hưởng dự án Đường nối từ cầu Thạch Bích đến Tịnh Phong

Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn.

Thời hạn sử dụng đất: lâu dài.

Vị trí, ranh giới thửa đất được xác định theo trích lục bản đồ địa chính do phòng Kinh tế xã Thọ Phong lập ngày **02/7/2026**.

Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Phương thức giao đất theo kết quả: Giao đất tái định cư.

Giá đất tính tiền sử dụng đất phải nộp: Thực hiện theo khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai năm 2024, quy định tại Nghị quyết số 40/2025/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, mức giá 2.800.000 đồng/m² và 3.360.000 đồng/m² (chưa bao gồm hệ số điều chỉnh thửa đất có 02 mặt tiền).

4. Đề nghị UBND xã Thọ Phong giao trách nhiệm cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan

4.1. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi phối hợp với Phòng Kinh tế xã có trách nhiệm bàn giao quyết định giao đất cho người sử dụng đất; đồng thời, hướng dẫn người sử dụng đất kê khai thuế để nộp tiền sử dụng đất, phí, lệ phí theo quy định.

4.2. Phòng Kinh tế xã Thọ Phong có trách nhiệm:

- Lập thủ tục chuyển thông tin địa chính thửa đất cho Thuế cơ sở 2 tỉnh Quảng Ngãi để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

- Chủ trì, phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực II và Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Giao thông tỉnh Quảng Ngãi xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa cho người sử dụng đất.

- Tham mưu trình Chủ tịch UBND xã Thọ Phong cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Chuyển hồ sơ và bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ký đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực II thực hiện cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

- Theo dõi việc quản lý, sử dụng đất của người được giao đất; thường xuyên kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời việc vi phạm về đất đai, môi trường, xây dựng; trường hợp vượt thẩm quyền kịp thời báo cáo đề xử lý theo quy định.

4.3. Thuế cơ sở 2 tỉnh Quảng Ngãi chịu trách nhiệm:

- Xác định tiền sử dụng đất phải nộp, tiền sử dụng đất phải bổ sung; tiền sử dụng đất được hoàn trả (nếu có); hướng dẫn thực hiện giảm tiền sử dụng đất, khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, ghi nợ tiền sử dụng đất (nếu có).

- Ban hành thông báo gửi cho người được giao đất nộp tiền sử dụng đất, phí, lệ phí theo quy định.

- Sau khi người được giao đất hoàn thành việc thực hiện nộp tiền sử dụng đất, phí, lệ phí Thuế cơ sở 2 tỉnh Quảng Ngãi có văn bản xác nhận hoàn thành việc nộp tiền thuê đất, phí, lệ phí gửi thông báo kết quả cho phòng Kinh tế xã Thọ Phong.

4.4. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực II chịu trách nhiệm cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; đồng thời, phối hợp với Phòng Kinh tế xã Thọ Phong xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa.

4.5. Trung tâm Phục vụ hành chính công xã Thọ Phong có trách nhiệm trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

4.6. Người sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, phí, lệ phí...(nếu có) theo quy định của pháp luật; trong quá trình sử dụng đất phải thực hiện đúng các quy định của Luật Đất đai, Luật Xây dựng và các pháp luật khác có liên quan.

(có dự thảo 03 Quyết định kèm theo)

Phòng Kinh tế kính trình Chủ tịch UBND xã Thọ Phong xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TP, PTP;
- Lưu: KT.

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**

Lý Sỹ Tùng