

Số: 02 /TTr-HĐBT

Sơn Tây Thượng, ngày 28 tháng 10 năm 2025

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị phê duyệt đề cương nhiệm vụ, dự toán kinh phí xác định giá đất cụ thể để bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với Công trình Đường Trường Sơn Đông, Gói thầu C4 (Cầu Nước Bua-Km144+904,28); Địa điểm xây dựng: xã Sơn Tây Thượng.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân xã Sơn Tây Thượng.

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/6/2023;

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

Căn cứ Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15 ngày 29/11/2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu số 57/2024/QH15 ngày 29/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 24/2024/NĐ-CP ngày 24/02/2024 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

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 13/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 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 17/2025/NĐ-CP ngày 06/02/2025 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu;

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 214/2025/NĐ-CP ngày 04/8/2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ quy định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

Căn cứ Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22/12/2017 của Bộ Tài chính về việc quy định lập, quản lý, sử dụng kinh phí chi hoạt động kinh tế đối với các nhiệm vụ chi về tài nguyên môi trường;

Căn cứ Quyết định số 21/2025/QĐ-UBND ngày 12/3/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác định giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 768/QĐ-UBND ngày 21/5/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc ban hành đơn giá lập dự toán kinh phí định giá đất cụ thể đối với trường hợp sử dụng kinh phí từ ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 1699/QĐ-TM ngày 26/7/2021 của Tổng Tham mưu trưởng Quân đội nhân dân Việt Nam về việc phê duyệt thiết kế kỹ thuật, dự toán xây dựng công trình Gói thầu C4 (Cầu Nước Bua – Km 144+904,28) Dự án đầu tư xây dựng đường Trường Sơn Đông;

Căn cứ Công văn số 514/STNMT-ĐĐBĐ ngày 25/01/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi về việc Thẩm định chất lượng, khối lượng sản phẩm bản đồ địa chính khu đất tỷ lệ 1/2000, 1/5000 (Bản đồ tỷ lệ 1/2000, 1/5000 được biên tập thu phóng về tỷ lệ 1/1000) công trình: Đường Trường Sơn Đông, Gói thầu C4 (Cầu Nước Bua – Km 144+904,28); Địa điểm xây dựng: Xã Sơn Bua, huyện Sơn Tây;

Căn cứ Quyết định số 268/QĐ-UBND ngày 26/9/2025 của UBND xã Sơn Tây Thượng về việc thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện công trình, dự án trên địa bàn xã Sơn Tây Thượng.

Hội đồng bồi thường dự thảo và kính đề nghị Ủy ban nhân dân xã xem xét ban hành Quyết định phê duyệt đề cương nhiệm vụ, dự toán kinh phí xác định giá đất cụ thể để bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với Công trình trên, cụ thể như sau:

1. Tên công trình: Dự án Đường Trường Sơn Đông, Gói thầu C4 (Cầu Nước Bua-Km144+904,28), Địa điểm xây dựng: xã Sơn Tây Thượng.

2. Chủ đầu tư: Ban quản lý Dự án 46/Bộ Tổng tham mưu Quân đội Nhân dân Việt Nam.

3. Địa điểm thực hiện: Xã Sơn Tây Thượng, tỉnh Quảng Ngãi.

4. Thời gian thực hiện: Quý IV năm 2025.

5. Sự cần thiết phải xây dựng phương án giá đất:

Theo Điểm e Khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai năm 2024: Giá đất cụ thể được áp dụng để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

6. Mục đích, yêu cầu, nguyên tắc, phương pháp định giá đất:

6.1. Mục đích: Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đảm bảo theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

6.2. Thời điểm xác định giá đất: Từ Quý IV năm 2025.

6.3. Thực trạng khu đất cần xác định giá

- Tài sản định giá gồm: Đất ở tại nông thôn, Đất trồng cây hằng năm, Đất trồng cây lâu năm, (thuộc loại đất được bồi thường khi bị thu hồi đất theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước);

- Về hình thể, kích thước: Tài sản định giá gồm nhiều thửa đất có hình dạng khác nhau.

- Diện tích tài sản định giá như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Số vị trí cần định giá
I	Xã Sơn Tây Thượng		
1	Đất ở tại nông thôn (ONT)	127,8	1
2	Đất nương rẫy trồng cây hằng năm khác (NHK)	1.633,1	1
3	Đất trồng cây lâu năm (CLN)	11,7	1
	Tổng cộng	1.772,6	3

6.4. Yêu cầu:

- Việc xác định giá đất cụ thể phải đảm bảo công khai, minh bạch, phù hợp với giá đất thị trường tại thời điểm định giá; có xem xét, đánh giá sự hài hòa so với giá đất bồi thường, giải phóng mặt bằng trong khu vực; không làm thất thoát ngân sách Nhà nước.

- Thông tin khảo sát điều tra phải khách quan, trung thực, đáp ứng được mục đích xây dựng giá đất cụ thể.

6.5. Về nguyên tắc định giá đất:

- Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;

- Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;

- Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;

- Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;

- Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

6.6. Về phương pháp xác định giá đất:

Ưu tiên thực hiện theo phương pháp so sánh theo quy định tại Khoản 6, Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 và Khoản 2 điều 33 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ; nếu không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh thì áp dụng các phương pháp còn lại tại Điều 158 Luật Đất đai năm 2024.

Trình tự thực hiện định giá đất cụ thể theo quy định tại Điều 33 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

6.7 Sản phẩm của nhiệm vụ: 03 bộ bao gồm:

- Phương án giá đất kèm theo Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất theo quy định;

- Chứng thư định giá đất.

- Các văn bản, hồ sơ pháp lý liên quan khác;

7. Kinh phí thực hiện định giá đất cụ thể.

Nguồn vốn: Vốn ngân sách.

Căn cứ Định mức kinh tế - kỹ thuật định giá đất để lập dự toán ngân sách Nhà nước phục vụ công tác định giá đất quy định tại Quyết định số 21/2025/QĐ-UBND ngày 12/3/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi và Quyết định số 768/QĐ-UBND ngày 21/5/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc ban hành đơn giá lập dự toán kinh phí định giá đất cụ thể đối với trường hợp sử dụng kinh phí từ ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

STT	Nội dung	Cách tính	Đơn giá chi tiết tổng hợp theo Bảng 1		Hệ số điều chỉnh		Thành Tiền		Tổng tiền
			Đất ở	Đất nông nghiệp	Đất ở	Đất NN	Đất ở	Đất nông nghiệp	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) = (4) x (6)	(9) = (5) x (7)	(10) = (8) + (9)
I	Chi phí tư vấn định giá đất								
I.1	Chi phí trực tiếp	A1 = a + b + c + d + e	35.344.433	31.060.386			12.585.889	24.536.380	37.122.269
1	Công tác chuẩn bị	a = a1 + a2	2.272.371	2.276.105			2.272.371	2.958.937	5.231.308
	- Nội nghiệp	a1	2.272.371	2.276.105	1,00	1,30	2.272.371	2.958.937	5.231.308
	- Ngoại nghiệp	a2	0	0			0	0	0
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường	b = b1 + b2	16.624.076	14.478.933			4.156.019	10.018.147	14.174.166
	- Nội nghiệp	b1	7.943.534	7.233.358	0,25	0,69	1.985.884	5.004.847	6.990.731
	- Ngoại nghiệp	b2	8.680.542	7.245.575	0,25	0,69	2.170.136	5.013.300	7.183.436
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất	c = c1 + c2	13.720.650	11.573.417			3.430.163	8.007.786	11.437.949
	- Nội nghiệp	c1	13.720.650	11.573.417	0,25	0,69	3.430.163	8.007.786	11.437.949
	- Ngoại nghiệp	c2	0	0			0	0	0
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất	d = d1 + d2	2.166.418	2.170.030			2.166.418	2.821.039	4.987.457
	- Nội nghiệp	d1	2.166.418	2.170.030	1,00	1,30	2.166.418	2.821.039	4.987.457
	- Ngoại nghiệp	d2	0	0			0	0	0
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	e = e1 + e2	560.918	561.901			560.918	730.471	1.291.389
	- Nội nghiệp	e1	560.918	561.901	1,00	1,30	560.918	730.471	1.291.389
	- Ngoại nghiệp	e2	0	0			0	0	0
I.2	Chi phí chung	A2 = A2.1 +	5.735.692	5.021.337			1.996.390	3.931.122	5.927.512

STT	Nội dung	Cách tính	Đơn giá chi tiết tổng hợp theo Bảng 1		Hệ số điều chỉnh		Thành Tiền		Tổng tiền
			Đất ở	Đất nông nghiệp	Đất ở	Đất NN	Đất ở	Đất nông nghiệp	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) = (4) x (6)	(9) = (5) x (7)	(10) = (8) + (9)
		A2.2							
	- Nội nghiệp (15%)	A2.1 = 15%(a1+b1+c1+d1+e1)	3.999.584	3.572.222			1.562.363	2.928.462	4.490.825
	- Ngoại nghiệp (20%)	A2.2 = 20%(a2+b2+c2+d2)	1.736.108	1.449.115			434.027	1.002.660	1.436.687
I.3	Đơn giá dự toán	A = A1' + A2'	41.080.125	36.081.723			14.582.279	28.467.502	43.049.781
	- Nội nghiệp	A1' = a1+b1+c1+d1+e1+A.2.1	30.663.475	27.387.033			11.978.116	22.451.542	34.429.658
	- Ngoại nghiệp	A2' = a2+b2+c2+d2+e2+A.2.2	10.416.650	8.694.690			2.604.163	6.015.960	8.620.123
II	Thuế giá trị gia tăng (8%)	A' = A x 8%					1.166.582	2.277.400	3.443.982
III	Giá trị sau thuế	B = A + A'					15.748.861	30.744.903	46.493.763

Mức giá đề xuất trọn gói: 46.493.763 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi sáu triệu, bốn trăm chín mươi ba nghìn, bảy trăm sáu mươi ba đồng). Mức phí nêu trên đã bao gồm thuế GTGT theo quy định.

Kính trình UBND xã Sơn Tây Thượng quan tâm xem xét, phê duyệt, đề Hội đồng bồi thường có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thành viên HĐBT;
- Lưu: HĐBT.

**TM. HỘI ĐỒNG BỒI THƯỜNG
CHỦ TỊCH**

Võ Thế Vinh

