UỶ BAN NHÂN DÂN XÃ BỜ Y **BAN QLDA VÀ DỊCH VỤ CI** Số: 41 /PA-BQLDA	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** *Bờ Y, ngày 28 tháng 5 năm 2026*

PHƯƠNG ÁN

Bồi thường, hỗ trợ về cây trồng, công trình nhà, vật kiến trúc bị ảnh hưởng khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng

Công trình: Khu dân cư mới xã Bờ Y

(Kèm theo Tờ trình số /TTr-BQLDA ngày / /2026 của Ban quản lý dự án và Dịch vụ công ích xã Bờ Y)

PHẦN 1
KHÁI QUÁT CHUNG

1. Tên công trình, dự án: Khu dân cư mới xã Bờ Y

- Chủ đầu tư: Ban quản lý dự án và Dịch vụ công ích xã Bờ Y.

2. Nguồn vốn và thời gian thực hiện dự án

2.1. Nguồn vốn: Nguồn ngân sách của xã và các nguồn hợp pháp khác

2.2. Thời gian thực hiện: Từ năm 2026.

3. Căn cứ thu hồi đất:

Căn cứ Quyết định số 1756/QĐ-TTg ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Thủ Tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Kon Tum (cũ) thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định 157/QĐ-UBND ngày 24 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum (cũ) phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất huyện Ngọc Hồi (cũ);

Căn cứ Nghị Quyết số 04/NQ-HĐND ngày 06 tháng 02 năm 2026 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi Về việc thông qua danh mục công trình, dự án thu hồi đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Văn bản số 1349/UBND-NNMT ngày 22 tháng 02 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi về việc triển khai thực hiện Nghị quyết số 04/NQ-HĐND ngày 06 tháng 02 năm 2026 của Hội đồng nhân dân tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 07/2026/QĐ-UBND ngày 19 tháng 01 năm 2026 của Ủy ban nhân dân 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 788/QĐ-UBND ngày 16 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân xã Bờ Y về việc phê duyệt chủ trương đầu tư công trình: Khu dân cư mới xã Bờ Y;

Căn cứ Quyết định số 829/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân xã Bờ Y về việc phê duyệt dự án Khu dân cư mới xã Bờ Y;

Căn cứ Thông báo số 119/TB-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân xã Bờ Y về việc giới thiệu vị trí, diện tích để Ban quản lý dự án và Dịch vụ công ích xã đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư mới xã Bờ Y;

Căn cứ Quyết định số 14/QĐ-BQLDA ngày 09 tháng 02 năm 2026 của Ban quản lý dự án và Dịch vụ công ích xã Bờ Y phê duyệt Kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để đầu tư xây dựng công trình: Khu dân cư mới xã Bờ Y;

Căn cứ Thông báo số 42/TB-UBND ngày 13 tháng 3 năm 2026 của UBND xã Bờ Y về việc Thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư mới xã Bờ Y;

Căn cứ Biên bản làm việc ngày 27 tháng 01 năm 2026 giữa Ban quản lý dự án và Dịch vụ công ích xã Bờ Y và Công Ty TNHH MTV Cao su Kon Tum về việc thống nhất nội dung liên quan đến công tác thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng để xây dựng Dự án: Khu dân cư mới xã Bờ Y;

Căn cứ Biên bản làm việc ngày 02 tháng 4 năm 2026 về việc lấy ý kiến phương án bồi thường, hỗ trợ Khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng Dự án: Khu dân cư mới xã Bờ Y; Phiếu ý kiến ngày 20 tháng 3 năm 2026 về Phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Dự án: Khu dân cư mới xã Bờ Y của Công Ty TNHH MTV Cao su Kon Tum;

Căn cứ Văn bản số 34/CV-BQLDA ngày 06 tháng 5 năm 2026 của Ban quản lý dự án và Dịch vụ công ích xã Bờ Y về việc đề nghị xác nhận thực hiện dân chủ trong công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Công trình: Khu dân cư mới xã Bờ Y.

4. Phạm vi, vị trí thu hồi đất thực hiện dự án: xã Bờ Y, tỉnh Quảng Ngãi.

5. Tổng diện tích đất dự kiến thu hồi: 211.058 m^2.

6. Tổng diện tích đất lập phương án bồi thường, hỗ trợ*:* 211.058 m^2.

Trong đó:

- Đất giao thông: 3.703 m^2
- Đất trồng cây lâu năm: 207.355 m^2

7. Tổng số tổ chức, hộ gia đình, ông, bà, cá nhân bị ảnh hưởng: 01 tổ chức *(Công ty TNHH MTV Cao su Kon Tum).*

PHẦN 2
THUYẾT MINH PHƯƠNG ÁN

1. Các căn cứ lập phương án bồi thường, hỗ trợ:

Căn cứ Nghị Quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 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 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 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;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ Quy định về giá đất;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị Quyết số 254/2025/QH15 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 Văn bản hợp nhất số 53/VBHN-BNNMT ngày 05 tháng 5 năm 2026 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Quyết định số 48/2024/QĐ-UBND ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum *(cũ)* về việc Ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Kon Tum *(cũ)*;

Căn cứ Quyết định số 62/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum *(cũ)* về ban hành Bảng đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Kon Tum *(cũ);*

Căn cứ Quyết định số 87/2024/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum *(cũ)* về Ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại đối với cây trồng, vật nuôi trên địa bàn tỉnh Kon Tum *(cũ)*.

2. Mức bồi thường, hỗ trợ

Trên cơ sở hồ sơ đo đạc địa chính phục vụ công tác bồi thường, GPMB, thu hồi đất, giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án, nguồn gốc sử dụng đất, Ban quản lý dự án và Dịch vụ công ích xã Bờ Y phối hợp cùng các phòng, ban ngành, chính quyền địa phương và các ông (bà), cá nhân bị thu hồi đất tiến hành kiểm kê, xác định diện tích đất, cây trồng và nhà cửa, vật kiến trúc thực tế bị thiệt hại để lập phương án bồi thường trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt.

2.1. Bồi thường về đất:

- Đối tượng, điều kiện được bồi thường về đất: Căn cứ Điều 95 Luật đất đai 2024 quy định điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng an ninh; phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia, cộng đồng; Điều 4, Điều 5 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về quy định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.

- Đơn giá bồi thường đất: Phần diện tích đất thu hồi của Công ty TNHH MTV Cao su Kon Tum là đất được nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm thuộc trường hợp không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi theo quy định khoản 1 Điều 101 Luật Đất đai 2024 nên không bồi thường về đất.

2.2. Bồi thường về cây trồng:

- Điều kiện bồi thường: Căn cứ Điều 103, Điều 105 và Điều 106 Luật đất đai 2024.

- **Đơn giá áp dụng bồi thường:** Quyết định số 87/2024/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Kon Tum (cũ) về Ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại đối với cây trồng, vật nuôi trên địa bàn tỉnh Kon Tum (cũ).

Ban quản lý dự án và Dịch vụ công ích xã Bờ Y lập phương án bồi thường, hỗ trợ đối với số cây trồng bị ảnh hưởng thực tế theo quy định để đảm bảo ổn định cuộc sống, sản xuất của người bị thu hồi đất. Trường hợp số lượng cây trồng vượt mật độ chuẩn thì tính như sau:

- Đối với vườn cây lâu năm trồng thuần loài (chỉ trồng 01 loại cây): Trường hợp trồng mật độ thấp hơn mật độ theo quy định thì tính bồi thường theo mật độ thực tế tại thời điểm kiểm đếm; trường hợp trồng vượt mật độ theo quy định thì chỉ được tính bằng mật độ theo quy định. Mức bồi thường cây trồng lâu năm cho thu hoạch nhiều lần được tính bằng giá trị hiện có của vườn cây tại thời điểm thu hồi đất.

- Trường hợp trong cùng một diện tích trồng nhiều loại cây lâu năm, việc xác định bồi thường theo thứ tự giá trị cây trồng từ cao đến thấp có trong vườn để tính bồi thường; cây trồng có giá trị cao nhất được chọn để tính bồi thường trước theo đúng mật độ quy định, nếu chưa hết diện tích tiếp tục tính thêm cây có giá trị cao tiếp cho đến hết diện tích.

- Đối với vườn cây lâu năm trồng xen cây trồng hàng năm thì cây lâu năm được bồi thường theo thực tế nhưng không vượt quá mật độ quy định, cây trồng hàng năm được bồi thường theo diện tích cây trồng thực tế bị thiệt hại.

2.3. Bồi thường về nhà, nhà ở, công trình xây dựng trên đất:

- Điều kiện bồi thường: Căn cứ Điều 102, Điều 105 và Điều 106 Luật đất đai 2024; Điều 14, Điều 18 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về quy định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.

- Mức bồi thường: Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất của hộ gia đình, ông, bà, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất phải tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương. Giá xây dựng mới của nhà, công trình được tính theo diện tích xây dựng của nhà, công trình nhân với đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

- Đơn giá áp dụng bồi thường: Căn cứ Quyết định số 62/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum (cũ) về ban hành Bảng đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Kon Tum (cũ).

2.4. Các khoản hỗ trợ:

Công ty TNHH MTV Cao su Kon Tum không thuộc đối tượng được hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

2.5. Kế hoạch di chuyển và bố trí tái định cư: Không.

PHẦN 3
CHI PHÍ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VỀ ĐẤT ĐAI, CÂY TRỒNG, CÔNG TRÌNH NHÀ, VẬT KIẾN TRÚC BỊ ẢNH HƯỞNG

Tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ về đất đai, cây trồng, công trình nhà, vật kiến trúc: **1.632.927.210 đồng** *(Bằng chữ: Một tỷ, sáu trăm ba mươi hai triệu, chín trăm hai mươi bảy ngàn, hai trăm mười đồng).*

Trong đó: *ĐVT: Đồng.*

I	**Chi phí bồi thường, hỗ trợ (1+2+3+4)**	**1.600.909.210**
1	Chi phí bồi thường về đất	0
2	Chi phí bồi thường về cây cối, hoa màu	**1.552.413.210**
3	Chi phí bồi thường nhà, vật kiến trúc	**48.496.000**
4	Các khoản hỗ trợ	0
II	**Chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ**	32.018.000
Tổng cộng (I+II)		**1.632.927.210**

(Chi tiết tại Bảng tổng hợp giá trị bồi thường, hỗ trợ kèm theo)

PHẦN 4:
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC VÀ HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN CÓ ĐẤT BỊ THU HỒI

- Ý kiến tham gia, góp ý của tổ chức về phương án bồi thường, hỗ trợ gửi trực tiếp về Ban quản lý dự án và Dịch vụ công ích xã Bờ Y để xem xét, trả lời, giải quyết theo quy định.

- Tổ chức bị thu hồi đất nếu chưa đồng ý với quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì được khiếu nại theo quy định của pháp luật. Trách nhiệm giải quyết khiếu nại, thời hiệu khiếu nại và trình tự giải quyết khiếu nại thực hiện theo quy định tại Điều 236 và 237 Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội.

- Trong khi chờ giải quyết khiếu nại, người bị thu hồi đất vẫn phải chấp hành quyết định thu hồi đất, giao đất đúng kế hoạch và thời gian đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định theo quy định tại Điều 40 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số của Luật Đất đai.

PHẦN 5: THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT

Để có cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo, Ban quản lý dự án và Dịch vụ công ích kính trình Ủy ban nhân dân xã Bờ Y, phòng Kinh tế xem xét thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư mới xã Bờ Y để triển khai dự án theo quy định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- HĐTĐ BT, HT & TĐC xã Bờ Y;
- Lưu: VT, BQL.

GIÁM ĐỐC

U.B.N.D XÃ BỜ Y TỈNH QUẢNG NGÃI
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN VÀ DỊCH VỤ CÔNG ÍCH

Lê Thế Hà