

BÁO CÁO

Về việc rà soát quy trình, thủ tục hồ sơ xác định và phê duyệt đối với giá đất nông nghiệp, đất vườn, đất ở để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng Dự án xây dựng đường bộ cao tốc Bắc – Nam phía Đông giai đoạn 2021 – 2025 qua địa bàn tỉnh.

Thực hiện Văn bản số 770-TB/TU ngày 01/12/2022 của Tỉnh ủy về việc Thông báo ý kiến chỉ đạo của đồng chí Hồ Quốc Dũng, Bí thư Tỉnh ủy, Chủ tịch Hội đồng nhân dân tỉnh tại cuộc họp nghe báo cáo tiến độ triển khai các công trình giao thông trọng điểm trên địa bàn tỉnh; UBND tỉnh đã giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các địa phương và các đơn vị có liên quan đề xuất thành lập Tổ công tác liên ngành để tổ chức rà soát quy trình, thủ tục, hồ sơ xác định và phê duyệt đối với đất nông nghiệp, đất vườn, đất ở thực hiện bồi thường, GPMB dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025 qua địa bàn tỉnh.

Ngày 30/11/2022, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 3984/QĐ-UBND về việc thành lập Tổ công tác liên ngành rà soát quy trình, thủ tục, hồ sơ xác định và phê duyệt đối với đất nông nghiệp, đất vườn, đất ở thực hiện bồi thường, GPMB dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025 qua địa bàn tỉnh (*bao gồm các Sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông vận tải, Tư pháp, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Thanh tra tỉnh, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh*). Trên cơ sở báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường (*Tổ trưởng tổ công tác liên ngành*), UBND tỉnh kính báo cáo Thường trực Tỉnh ủy như sau:

1. Căn cứ ủy quyền lập, thẩm định, phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể phục vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất dự án

a. Căn cứ pháp lý thực hiện xác định giá đất phục vụ bồi thường Dự án

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

- Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

- Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

- Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Căn cứ Nghị quyết 18/NQ-CP ngày 11/02/2022 của Chính phủ về việc triển khai Nghị quyết số 44/2022/QH15 ngày 11/01/2022 của Quốc hội về chủ trương đầu tư Dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc – Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025;

- Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

- Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai;

- Căn cứ Văn bản số 457/TTg-CN ngày 25/5/2022 và Văn bản số 458/TTg-CN ngày 25/5/2022 của Thủ tướng chính phủ về phê duyệt Khung chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án thành phần đoạn Quy Nhơn- Chí Thạnh và Quảng Ngãi- Hoài Nhơn thuộc Dự án xây dựng công trình đường cao tốc Bắc-Nam phía Đông, giai đoạn 2021-2025;

- Căn cứ Thông báo số 183/TB-VPCP ngày 25/6/2022 của Văn phòng Chính phủ về kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ Lê Văn Thành, Trưởng ban chỉ đạo tại cuộc họp Ban chỉ đạo của Chính phủ triển khai thực hiện Dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc – Nam phía Đông.

- Căn cứ Văn bản số 7452/BGTVT-CQLXD ngày 22/7/2022 của Bộ Giao thông vận tải về việc làm rõ một số nội dung về công tác bồi thường, GPMB Dự án thành phần Quảng Ngãi – Hoài Nhơn;

- Căn cứ Văn bản số 7743/BGTVT-CQLXD ngày 29/7/2022 của Bộ Giao thông vận tải về một số nội dung trong quá trình triển khai công tác bồi thường, GPMB Dự án thành phần Quy Nhơn – Chí Thạnh;

Ngày 09/8/2022, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2474/QĐ-UBND về ủy quyền xác định, phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể để phục vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện các dự án thành phần thuộc dự án xây dựng đường cao tốc Bắc- Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025 qua địa bàn tỉnh. Theo đó, UBND các huyện, thị xã, thành phố tổ chức thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất phục vụ bồi thường, GPMB đường cao tốc Bắc Nam đoạn đi qua địa bàn các huyện, thị xã, thành phố theo quy định (*Theo hướng dẫn liên Sở số 02/HDLS-STNMT-STC ngày 17/8/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường - Sở Tài chính về xác định hệ số điều chỉnh giá đất theo ủy quyền tại Quyết định số 2474/QĐ-UBND nêu trên*).

b. Về chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Căn cứ Văn bản số 457/TTg-CN ngày 25/5/2022 và Văn bản số 458/TTg-CN ngày 25/5/2022 của Thủ tướng chính phủ về phê duyệt Khung chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án thành phần đoạn Quy Nhơn- Chí Thạnh và Quảng Ngãi- Hoài Nhơn thuộc Dự án xây dựng công trình đường cao tốc Bắc-Nam phía Đông, giai đoạn 2021-2025; Quyết định số 907/QĐ-BGTVT ngày 13/7/2022 của Bộ Giao thông vận tải về việc phê duyệt các dự án thành phần

Hoài Nhơn - Quy Nhơn thuộc dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông, giai đoạn 2021-2025; Quyết định số 04/2019/QĐ-UBND ngày 14/02/2019 của UBND tỉnh ban hành chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 21/2019/QĐ-UBND ngày 28/5/2019, Quyết định số 58/2019/QĐ-UBND ngày 09/12/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định kèm theo Quyết định số 04/2019/QĐ-UBND ngày 14/02/2019 của UBND tỉnh ban hành chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh.

Tại Khoản 2, mục III thuộc Khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án thành phần đoạn Quy Nhơn – Chí Thạnh tại Văn bản 457/TTg-CN ngày 25/5/2022 của Thủ tướng Chính phủ quy định:

“Quyết định (hoặc phân cấp) cho Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức thẩm định phê duyệt giá đất cụ thể và tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với dự án thực hiện tại địa phương sau khi đã có ý kiến chấp thuận bằng văn bản của Bộ Giao thông vận tải; tổ chức cưỡng chế đối với các trường hợp cố tình không thực hiện quyết định thu hồi đất của Nhà nước theo quy định; tổ chức thực hiện và quyết toán kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư với Bộ Giao thông vận tải.”

Thực hiện yêu cầu nêu trên, UBND tỉnh đã có kiến nghị Bộ Giao thông vận tải tại các Văn bản số 4092/UBND-KT ngày 19/7/2022 và số 3690/UBND-KT ngày 01/7/2022 về việc triển khai thực hiện Khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án Đường bộ cao tốc Bắc – Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025. Trên cơ sở đó, Bộ Giao thông vận tải đã có Văn bản số 7452/BGTVT-CQLXD ngày 22/7/2022 về việc làm rõ một số nội dung trong quá trình triển khai thực hiện công tác GPMB Dự án thành phần đoạn Quảng Ngãi – Hoài Nhơn và Văn bản số 7743/BGTVT-CQLXD ngày 29/7/2023 về việc làm rõ một số nội dung trong quá trình triển khai thực hiện công tác GPMB Dự án thành phần đoạn Quy Nhơn – Chí Thạnh. Theo đó nêu rõ:

“2. Về phân cấp, ủy quyền:

- Theo quy định tại khoản 2, Điều 74 Luật Đất đai ngày 29/11/2013 và khoản 7, Điều 2, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019, việc ủy quyền cho UBND thị xã Hoài Nhơn xác định, phê duyệt giá đất cụ thể để bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và giá đất tái định cư thuộc thẩm quyền quyết định của UBND tỉnh Bình Định.

- Theo quy định tại điểm a, mục 5.3, Khung chính sách đã được Thủ tướng chính phủ chấp thuận, việc phân cấp lập, thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho UBND thị xã Hoài Nhơn thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh Bình Định”.

Và:

“2. Về phân cấp, ủy quyền:

- Theo quy định tại khoản 2, Điều 74 Luật Đất đai ngày 29/11/2013 và khoản 7, Điều 2, sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019, việc UBND tỉnh

Bình Định ủy quyền cho UBND các huyện thị xã, thành phố nơi Dự án đi qua để bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và giá đất tái định cư thuộc thẩm quyền quyết định của UBND tỉnh Bình Định.

- Theo quyết định phê duyệt Dự án (Quyết định số 908/QĐ-BGTVT), công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đoạn qua tỉnh Bình Định được tách thành tiểu dự án riêng, do UBND tỉnh Bình Định tổ chức thực hiện theo quy định tại khoản 2, Điều 29 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Do vậy, việc UBND tỉnh Bình Định phân cấp lập, thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho UBND các huyện thị xã, thành phố nơi Dự án đi qua thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh Bình Định.”

c. Đơn giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ

- Xác định giá đất nông nghiệp tính bồi thường = Hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp x giá đất trong Bảng giá đất, trong đó:

+ Giá đất trong Bảng giá đất ban hành kèm theo tại Quyết định số 65/2019/QĐ-UBND ngày 18/12/2019 của UBND tỉnh ban hành Bảng giá đất các loại đất định kỳ 05 năm (năm 2020-2024) trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 88/2020/QĐ-UBND ngày 18/12/2020, Quyết định số 81/2021/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 của UBND tỉnh ban hành sửa đổi, bổ sung Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (năm 2020 – 2024) trên địa bàn tỉnh;

+ Hệ số điều chỉnh giá đất, UBND cấp huyện phê duyệt:

.UBND thị xã Hoài Nhơn tại Quyết định số 11889/QĐ-UBND ngày 10/9/2022; Quyết định số 12788/QĐ-UBND ngày 20/9/2022; Quyết định số 13309/QĐ-UBND ngày 27/9/2022; Quyết định số 14485/QĐ-UBND ngày 04/10/2022 và Quyết định số 21497/QĐ-UBND ngày 07/12/2022.

.UBND huyện Hoài Ân tại Quyết định số 3385/QĐ-UBND ngày 17/10/2022;

.UBND huyện Phù Mỹ tại Quyết định số 6117/QĐ-UBND ngày 22/9/2022;

.UBND huyện Phù Cát tại Quyết định số 4135/QĐ-UBND ngày 10/10/2022;

.UBND huyện Tây Sơn tại Quyết định số 5603/QĐ-UBND ngày 28/9/2022;

.UBND thị xã An Nhơn tại Quyết định số 8184/QĐ-UBND ngày 21/10/2022;

.UBND huyện Tuy Phước tại Quyết định số 7328/QĐ-UBND ngày 17/10/2022

.UBND thành phố Quy Nhơn tại Quyết định số 6923/QĐ-UBND ngày 09/9/2022 và Quyết định số 6922/QĐ-UBND ngày 09/9/2022.

- Xác định giá đất ở: UBND cấp huyện phê duyệt giá đất ở cụ thể để phục vụ bồi thường dự án theo quy định.

d. Đơn giá bồi thường tài sản gắn liền với đất: Căn cứ Quyết định số 52/2022/QĐ-UBND ngày 17/8/2022 của UBND tỉnh ban hành đơn giá nhà cửa, vật kiến trúc và mồ mả trên địa bàn tỉnh và Quyết định số 09/2021/QĐ-UBND ngày 25/3/2021 ban hành đơn giá bồi thường, hỗ trợ thiệt hại về cây cối, hoa màu khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh.

2. Quy trình, thủ tục, hồ sơ xác định và phê duyệt đối với đơn giá các loại đất áp dụng tính toán lập phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB dự án

Theo các báo cáo của UBND cấp huyện về trình tự, thủ tục lập, thẩm định phê duyệt hệ số giá điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể để lập phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB Dự án, được thực hiện đầy đủ các bước theo Hướng dẫn liên Sở số 02/HDLS-STNMT-STC ngày 17/8/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường - Sở Tài chính, cụ thể như sau:

- **Bước 1:** Thành lập Hội đồng thẩm định giá đất và Tổ công tác xác định giá đất cấp huyện

Căn cứ Quyết định số 2474/QĐ-UBND của UBND tỉnh về việc ủy quyền phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể để phục vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Dự án. Theo đó, UBND cấp huyện đã ban hành các Quyết định về việc thành lập Hội đồng thẩm định giá đất thành phố để thẩm định phương án xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể để phục vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của Dự án.

Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu cho UBND các huyện ban hành Quyết định về việc thành lập Tổ công tác thực hiện điều tra, khảo sát và đề xuất phương án xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể (kể cả giá đất ở cụ thể tái định cư và giá đất ở cụ thể theo thị trường) phục vụ GPMB Dự án. Một số địa phương (*thành phố Quy Nhơn, UBND huyện Tây Sơn*) sử dụng Tổ công tác xác định giá đất hiện có.

- **Bước 2:** Tổ chức làm công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư GPMB phối hợp với UBND xã, phường, thị trấn có liên quan lập hồ sơ gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra.

Tổ chức làm công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư GPMB phối hợp với UBND xã, phường, thị trấn có liên quan lập hồ sơ đề nghị xác định hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, xác định phương án giá đất trước khi trình Hội đồng thẩm định giá đất cấp huyện thẩm định.

- **Bước 3:** Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Tổ công tác thực hiện điều tra, khảo sát và đề xuất phương án hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể gửi Hội đồng thẩm định giá đất thị xã để thẩm định trước khi trình UBND cấp huyện phê duyệt.

- **Bước 4:** Hội đồng thẩm định giá đất thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể: (Phòng Tài chính – Kế hoạch là cơ quan Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cấp huyện) tổ chức họp Hội đồng thẩm định giá đất cấp huyện và có văn bản thẩm định về phương án hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường để hoàn chỉnh hồ sơ trình UBND cấp huyện.

- **Bước 5:** Trình và phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất, giá đất cụ thể:

Phòng Tài nguyên và Môi trường căn cứ văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định để hoàn chỉnh hồ sơ phương án hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể trình UBND cấp huyện phê duyệt.

3. Xác định và phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp để phục vụ công tác bồi thường, GPMB của Dự án đường cao tốc Bắc – Nam

UBND các huyện, thị xã, thành phố thực hiện xác định và phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp như sau:

Xã phường	Loại đất	Hệ số điều chỉnh giá đất các huyện, thị xã, thành phố đã phê duyệt							
		TX Hoài Nhon	TP Quy Nhon	TX An Nhon	Phù Mỹ	Phù Cát	Hoài Ân	Tây Sơn	Tuy Phước
Xã miền núi	- Đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở								
	+ <i>Tại nông thôn</i>	1,7							1,5
	+ <i>Tiếp giáp Quốc lộ, tỉnh lộ</i>	1,7							1,5
	- Đất trồng cây lâu năm	1,4							1,1
	- Đất trồng cây hàng năm khác	1,4							1,1
	- Đất trồng lúa	1,4							1,1
	- Đất trồng rừng sản xuất (RSX)	4							1,1
Xã đồng bằng	- Đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở								
	+ <i>Tại nông thôn</i>	1,5		1,2	1,3		1,2		
	+ <i>Tiếp giáp Quốc lộ, tỉnh lộ</i>	1,5					1,2		1,5
	- Đất trồng lúa	1,2		1	1,1	1,1	1,1- 1,2	1,1	1,1
	- Đất trồng cây hàng năm khác	1,2		1	1,1	1,1	1,1- 1,2	1,1	1,1
	- Đất trồng cây lâu năm	1,2			1,2	1,1	1,1- 1,2	1,1	1,1
	- Đất trồng rừng sản xuất (RSX)				1,5		1,1- 1,2	1,1	
Phường thị trấn	- Đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở								
	+ <i>Thị trấn</i>						1,5		
	+ <i>Thị xã An Nhơn - Hoài Nhơn</i>	2		2					
	+ <i>Thành phố Quy Nhơn</i>		2,5						
	- Đất trồng rừng sản xuất (RSX)	1	1,1	1			1,1		
	- Đất trồng cây lâu năm	1,1	1,1				1,1		
	- Đất trồng cây hàng năm khác	1,1	1,1	1			1,1		

	- Đất trồng lúa	1,1	1,1	1			1,1		
--	-----------------	-----	-----	---	--	--	-----	--	--

4. Kết quả rà soát hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất nông nghiệp áp dụng tính toán lập phương án bồi thường, hỗ trợ gpmh dự án

a. Kết quả phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất nông nghiệp phục vụ bồi thường, GPMB Dự án:

- **Thị xã Hoài Nhơn:** Theo báo cáo của UBND Hoài Nhơn, giá đất nông nghiệp theo Bảng giá đất (*chưa nhân hệ số điều chỉnh giá đất*) có sự chênh lệch lớn giữa xã miền núi Hoài Sơn với 03 xã đồng bằng Hoài Châu Bắc, Hoài Châu, Hoài Phú và 05 phường Hoài Hảo, Hoài Thanh Tây, Hoài Tân, Bồng Sơn, Hoài Đức, cụ thể như sau:

TT	Loại đất	Đơn giá đất nông nghiệp theo Bảng giá của UBND tỉnh (đồng/m ²)		
		Xã miền núi Hoài Sơn	Xã đồng bằng Hoài Châu Bắc, Hoài Châu, Hoài Phú	Các phường Hoài Hảo, Hoài Thanh Tây, Hoài Tân, Bồng Sơn, Hoài Đức
1	Đất trồng cây lâu năm trong cùng thửa đất có nhà ở (vườn)	72.000	111.000	148.000
2	Đất trồng cây lâu năm (không cùng thửa đất ở)	30.000 và 32.000 (theo hạng đất)	48.000 và 52.000 (theo hạng đất)	148.000
3	Đất trồng cây hàng năm khác	45.000 và 54.000 (theo hạng đất)	63.000, 65.000, 68.000 (theo hạng đất)	148.000
4	Đất trồng lúa	45.000 và 51.000 (theo hạng đất)	63.000, 65.000, 68.000, 71.000 (theo hạng đất)	148.000
5	Đất rừng sản xuất	4.200	Không có	20.800

Theo đó:

+ Đơn giá đất vườn: ở phường gấp 2 lần ở xã miền núi và gấp hơn 1,3 lần xã đồng bằng. Xã đồng bằng gấp hơn 1,54 lần so với xã miền núi.

+ Đơn giá đất trồng cây lâu năm (không cùng thửa đất ở): ở phường gấp 4,9 lần ở xã miền núi và gấp hơn 3 lần xã đồng bằng. Xã đồng bằng gấp hơn 1,73 lần so với xã miền núi.

+ Đơn giá đất trồng cây hàng năm khác: ở phường gấp hơn 3 lần ở xã miền núi và gấp hơn 2,3 lần xã đồng bằng. Xã đồng bằng gấp hơn 1,5 lần so với xã miền núi.

+ Đơn giá đất trồng lúa: ở phường gấp hơn 3 lần ở xã miền núi và gấp hơn 2,3 lần xã đồng bằng. Xã đồng bằng gấp hơn 1,57 lần so với xã miền núi.

+ Đơn giá đất trồng rừng sản xuất ở phường gấp hơn 4,9 lần ở xã miền núi.

Từ các yếu tố nêu trên, để tránh sự so bì khiếu nại của các hộ gia đình, cá nhân trên cùng địa bàn thị xã Hoài Nhơn, UBND thị xã Hoài Nhơn đã xác định hệ số điều chỉnh giá đất tại các Quyết định (số 11889/QĐ-UBND ngày 10/9/2022; số 12788/QĐ-UBND ngày 20/9/2022; số 13309/QĐ-UBND ngày 27/9/2022; số 14485/QĐ-UBND ngày 04/10/2022, số 21497/QĐ-UBND ngày 07/12/2022), cụ thể như sau:

TT	Loại đất	Hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp phục vụ đường cao tốc			Hệ số điều chỉnh giá đất theo QĐ số 79/2021/QĐ-UBND ngày 16/12/2021	Hệ số điều chỉnh giá đất các dự án khác trên địa bàn thị xã
		Xã miền núi (xã Hoài Sơn)	Xã đồng bằng	Các phường		
1	Đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở	1,7	1,5	2	Xã:1,2 Phường: 2,0	Xã đồng bằng:1,5 Phường: 2-3,0
2	Đất trồng cây lâu năm	1,4	1,2	1,1	1,0	Xã đồng bằng:1,2, phường: 1,4-1,5
3	Đất trồng cây hàng năm khác	1,4	1,2	1,1	1,0	1,1-1,4
4	Đất trồng lúa	1,4	1,2	1,1	1,0	1,1 – 1,4
5	Đất rừng sản xuất	4		1	1,0	1,1 (phường Bồng Sơn)

Mặt khác, phần diện tích đất giáp ranh giữa 02 tỉnh Bình Định và Quảng Ngãi chủ yếu là đất rừng sản xuất. Theo đó, đơn giá bồi thường đất rừng sản xuất (vị trí 3, nhóm 3) tại thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi (giáp ranh với xã Hoài Sơn, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định) là 12.000 đồng/m² (điều chỉnh Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi). Đơn giá bồi thường đất rừng sản xuất tại xã Hoài Sơn là 4.200 đồng/m². Tại Khoản 2, Điều 13 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: “Đất tại khu vực giáp ranh có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau thì quy định mức giá như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về các yếu tố nêu trên thì mức giá đất tại khu vực giáp ranh có thể chênh lệch tối đa không quá 30%”. Do vậy, UBND thị xã Hoài Nhơn phê duyệt hệ số k=4 đối với đất rừng sản xuất phục vụ bồi thường, GPMB tại xã Hoài Sơn để phù hợp với giá đất rừng sản xuất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi. (Nếu tính tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ thì 1m² đất rừng xã Hoài Sơn là 29.400 đồng/m² (=4.200x4+4.200x3), ở Quảng Ngãi là 48.000 đồng/m²).

Qua báo cáo của UBND thị xã Hoài Nhơn, Tổ công tác liên ngành của tỉnh nhận thấy hệ số điều chỉnh giá đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở,

đất nông nghiệp (đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất) tại xã miền núi và xã đồng bằng thuộc thị xã (như xã Hoài Sơn thuộc thị xã Hoài Nhơn) quy định cao hơn hệ số điều chỉnh giá đất tại Quyết định số 79/2021/QĐ-UBND ngày 16/12/2021 của UBND tỉnh và của các huyện nhưng phù hợp với hệ số điều chỉnh giá đất của các dự án trên địa bàn thị xã phê duyệt như dự án như dự án: Tuyến đường kết nối với đường ven biển (ĐT.639) trên địa bàn thị xã Hoài Nhơn và các khu, điểm tái định cư phục vụ dự án (phê duyệt tại Quyết định số 14625/QĐ-UBND ngày 29/10/2021); công trình mở rộng nhà máy may Hoài Sơn tại cụm công nghiệp Tường Sơn (phê duyệt tại Quyết định số 18284/QĐ-UBND ngày 7/11/2022),...

- **Huyện Hoài Ân** (phê duyệt tại Quyết định số 3385/QĐ-UBND ngày 17/10/2022):

Loại đất	Hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp phục vụ đường cao tốc	Hệ số điều chỉnh giá đất theo QĐ số 79/2021/QĐ-UBND ngày 16/12/2021	Hệ số điều chỉnh giá đất các dự án trên địa bàn huyện
- Đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác	1,1	1,0	1,0
- Đất trồng cây lâu năm	1,1	1,0	1,0
- Đất rừng sản xuất	1,1	1,0	1,0
- Đất vườn, ao trong cùng thửa đất ở trong khu dân cư	1,2	1,2	1,2

Hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp của UBND huyện Hoài Ân cao hơn hệ số điều chỉnh giá đất của các dự án trên địa bàn huyện như công trình Nâng cấp, mở rộng đường Trường Chinh, thị trấn Tăng Bạt Hổ (phê duyệt tại Quyết định số 360/QĐ-UBND ngày 27/01/2022); dự án xây dựng công trình thủy điện Nước Lương (phê duyệt tại Quyết định số 1620/QĐ-UBND ngày 24/5/2022).

- **Huyện Phù Mỹ** (phê duyệt tại Quyết định số 6117/QĐ-UBND ngày 22/9/2022):

Loại đất	Hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp phục vụ đường cao tốc	Hệ số điều chỉnh giá đất theo QĐ số 79/2021/QĐ-UBND ngày 16/12/2021	Hệ số điều chỉnh giá đất các dự án trên địa bàn huyện
- Đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác	1,1	1,0	1,0 -1,1-1,3
- Đất trồng cây lâu năm	1,2	1,0	1,1-1,2-1,4
- Đất rừng sản xuất	1,5	1,0	1,2-1,5
- Đất vườn, ao trong cùng thửa đất ở trong khu dân cư	1,3	1,2	1,2-1,3

Hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp của UBND huyện Phù Mỹ cơ bản phù hợp với hệ số điều chỉnh giá đất của các dự án trên địa bàn huyện như Công trình tuyến đường số 4, thị trấn Bình Dương, công trình xây dựng cầu từ thôn 11 xã Mỹ Thắng đi xã Mỹ Đức (*phê duyệt tại Quyết định số 3218/QĐ-UBND ngày 18/5/2022*), dự án Tuyến đường kết nối từ đường phía Tây tỉnh (ĐT.638) đến đường phía Tây tỉnh (ĐT.639) (*phê duyệt tại Quyết định số 8150/QĐ-UBND ngày 23/12/2021*)

- **Huyện Phù Cát** (*phê duyệt tại Quyết định số 4135/QĐ-UBND ngày 10/10/2022*):

Loại đất	Hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp phục vụ đường cao tốc	Hệ số điều chỉnh giá đất theo QĐ số 79/2021/QĐ-UBND ngày 16/12/2021	Hệ số điều chỉnh giá đất các dự án trên địa bàn huyện
- Đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác	1,1	1,0	1,1
- Đất trồng cây lâu năm	1,1	1,0	1,1
- Đất rừng sản xuất	2	1,0	
- Đất vườn, ao trong cùng thửa đất ở trong khu dân cư	1,2	1,2	

Hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp của UBND huyện Phù Cát cơ bản phù hợp với hệ số điều chỉnh giá đất của các dự án trên địa bàn huyện.

- **Huyện Tây Sơn** (*phê duyệt tại Quyết định số 5603/QĐ-UBND ngày 28/9/2022*):

Loại đất	Hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp phục vụ đường cao tốc	Hệ số điều chỉnh giá đất theo QĐ số 79/2021/QĐ-UBND ngày 16/12/2021	Hệ số điều chỉnh giá đất các dự án trên địa bàn huyện
- Đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác	1,1	1,0	1,0
- Đất trồng cây lâu năm	1,1	1,0	1,0
- Đất rừng sản xuất	1,1	1,0	1,0
- Đất vườn, ao trong cùng thửa đất ở trong khu dân cư	-	1,2	1,2

Hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp của UBND huyện Tây Sơn cao hơn hệ số điều chỉnh giá đất của các dự án trên địa bàn huyện như các dự án tại Cụm công nghiệp Tây Xuân, xã Tây Xuân (*phê duyệt tại Quyết định số 3430/QĐ-UBND ngày 22/6/2022*)

- **Thị xã An Nhơn** (phê duyệt tại Quyết định số 8184/QĐ-UBND ngày 21/10/2022):

Loại đất	Hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp phục vụ đường cao tốc	Hệ số điều chỉnh giá đất theo QĐ số 79/2021/QĐ-UBND ngày 16/12/2021	Hệ số điều chỉnh giá đất các dự án trên địa bàn thị xã
- Đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác	1,0	1,0	1,0
- Đất trồng cây lâu năm	-	1,0	1,0
- Đất rừng sản xuất	1,0	1,0	
- Đất vườn, ao trong cùng thửa đất ở trong khu dân cư	-	1,2-2,0	1,0

Hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp của UBND thị xã An Nhơn phù hợp với hệ số điều chỉnh giá đất của các dự án trên địa bàn thị xã như công trình Khu dân cư kết hợp tái định cư đường Trần Nguyên Hãn, phường Nhơn Hòa (phê duyệt tại Quyết định số 7975/QĐ-UBND ngày 10/10/2022)

- **Huyện Tuy Phước** (phê duyệt tại Quyết định số 7328/QĐ-UBND ngày 17/10/2022):

Loại đất	Hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp phục vụ đường cao tốc	Hệ số điều chỉnh giá đất theo QĐ số 79/2021/QĐ-UBND ngày 16/12/2021	Hệ số điều chỉnh giá đất các dự án trên địa bàn huyện
- Đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác	1,1	1,0	1,1
- Đất trồng cây lâu năm	1,1	1,0	1,1
- Đất rừng sản xuất	1,1	1,0	
- Đất vườn, ao trong cùng thửa đất ở trong khu dân cư	1,5	1,2	1,5 và 3,0

Hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp của UBND huyện Tuy Phước phù hợp với hệ số điều chỉnh giá đất của các dự án trên địa bàn huyện như dự án Tuyến đường kết nối từ Trung tâm thị xã An Nhơn đến đường ven biển phía Tây Đàm Thị Nại (phê duyệt tại Quyết định số 9025/QĐ-UBND ngày 13/12/2021 và Quyết định số 1547/QĐ-UBND ngày 25/4/2022 của UBND huyện Tuy Phước); dự án nâng cấp tuyến đường ĐT 636 đến giáp ĐT 631 (phê duyệt tại Quyết định số 1547/QĐ-UBND ngày 25/4/2022 của UBND huyện Tuy Phước)...

- **Thành phố Quy Nhơn** (phê duyệt tại các Quyết định: số 6923/QĐ-UBND ngày 09/9/2022; số 6922/QĐ-UBND ngày 09/9/2022):

Loại đất	Hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp phục vụ đường cao tốc	Hệ số điều chỉnh giá đất theo QĐ số 79/2021/QĐ-UBND ngày 16/12/2021	Hệ số điều chỉnh giá đất các dự án khác trên địa bàn thành phố
- Đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác	1,1	1,0	1,1
- Đất trồng cây lâu năm	1,1	1,0	1,1
- Đất rừng sản xuất	1,1	1,0	
- Đất vườn, ao trong cùng thửa đất ở trong khu dân cư	2,5	2,5	2,5

Hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp của UBND thành phố Quy Nhơn phù hợp với hệ số điều chỉnh giá đất của các dự án trên địa bàn thành phố như: dự án Di dời khẩn cấp cột điện số 16 thuộc tuyến điện 220kv Quy Nhơn – Tuy Hòa, phường Bùi Thị Xuân (phê duyệt tại Quyết định số 3842/QĐ-UBND ngày 13/6/2022); công trình Mở rộng, nâng cấp đường trục xã Phước Mỹ (phê duyệt tại Quyết định số 29/7/2022).

5. Đánh giá về kết quả rà soát

- Qua rà soát hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất nông nghiệp áp dụng tính toán bồi thường giải phóng mặt bằng dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025 qua địa bàn tỉnh, cụ thể như sau:

Các huyện: Hoài Ân, Phù Mỹ, Phù Cát, Tây Sơn, Tuy Phước, thị xã An Nhơn và thành phố Quy Nhơn cơ bản phù hợp với hệ số điều chỉnh giá đất thực hiện các dự án trên địa bàn địa phương quản lý. Riêng đối với thị xã Hoài Nhơn, hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp tại các xã miền núi (xã Hoài Sơn) cao hơn so với các địa phương còn lại, nhưng vẫn phù hợp với các dự án trên địa bàn thị xã Hoài Nhơn đã nêu tại Khoản 4, điểm a, tiết 1 của Văn bản này.

- Theo Quyết định số 2474/QĐ-UBND ngày 9/8/2022 của UBND tỉnh về việc ủy quyền phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể để phục vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện các dự án thành phần thuộc Dự án xây dựng đường cao tốc Bắc- Nam phía Đông, giai đoạn 2021-2025 đoạn qua địa bàn tỉnh, UBND cấp huyện chịu trách nhiệm chỉ đạo triển khai thực hiện nội dung được ủy quyền theo Hướng dẫn liên Sở 02/HDLS-STNMT-STC ngày 17/8/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường - Sở Tài chính, quy định của pháp luật; chịu trách nhiệm trước pháp luật và UBND tỉnh về việc tổ chức thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được ủy quyền.

Từ các nội dung nêu trên, việc xác định hệ số điều chỉnh giá đất bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện các dự án thành

phần thuộc Dự án xây dựng đường cao tốc Bắc- Nam phía Đông, giai đoạn 2021-2025 của các huyện thị xã, thành phố là phù hợp với các dự án khác trên địa bàn. Các huyện, thị xã, thành phố đã vận động, tuyên truyền người dân đồng thuận, nhận tiền bồi thường, GPMB của Dự án đường Cao tốc Bắc – Nam và giao trả mặt bằng (*khoảng trên 80%*).

Trên đây là kết quả kiểm tra, rà soát công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc – Nam phía Đông giai đoạn 2021 – 2025, đoạn qua địa bàn tỉnh, UBND tỉnh kính báo cáo Thường trực Tỉnh ủy xem xét, chỉ đạo thực hiện.

(Kèm theo Văn bản số 133/STNMT-CCQLĐĐ ngày 17/01/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường và các Văn bản khác có liên quan).

Nơi nhận:

- Thường trực Tỉnh ủy;
- CT UBND tỉnh;
- PCT Nguyễn TỰ Công Hoàng;
- Các Sở: TNMT, GTVT, XD, TC;
- UBND các huyện: HA, PM, PC, TS, TP;
- UBND các TX: AN, HN;
- UBND TP Quy Nhơn;
- CVP, PVP TD;
- Lưu: VT, K19.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn TỰ Công Hoàng