

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

**DỰ THẢO PHƯƠNG ÁN
BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ**
Dự án Khu đô thị số 1, xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi (đợt 2)



Tháng 07 năm 2026

Măng Đen, ngày 25 tháng 07 năm 2026

DỰ THẢO PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ

Dự án Khu đô thị số 1, xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi (đợt 2)
(Kèm theo Thông báo số 17 /TB-HĐBT ngày 25 tháng 07 năm 2026 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị số 1)

CĂN CỨ ĐỂ LẬP PHƯƠNG ÁN:

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

Căn cứ Luật Lâm nghiệp ngày 15 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Luật số 146/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 sửa đổi một số điều của 15 Luật trong lĩnh vực Nông nghiệp và Môi trường;

Căn cứ 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 Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp;

Căn cứ Nghị định số 91/2024/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp;

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 điều của Luật đất đai;

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 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 số 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 số 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 Nghị định số 42/2026/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2026 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực lâm nghiệp và kiểm lâm;

Căn cứ Nghị quyết số 18/NQ-HĐND ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Kon Tum (cũ) về thông qua danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Kon Tum;

Căn cứ Quyết định số 469/QĐ-UBND ngày 19/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum (cũ) Quyết định chấp nhận chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị số 1;

Căn cứ Quyết định số 22/QĐ-UBND ngày 08/01/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư Dự án Khu đô thị số 1;

Căn cứ Quyết định số 269/QĐ-UBND ngày 26/4/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum (cũ) phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum;

Căn cứ Quyết định 606/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum (cũ), về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của huyện Kon Plông;

Căn cứ Nghị quyết số 40/2025/NQ-HĐND ngày 30 tháng 12 năm 2025 của HĐND tỉnh Quảng Ngãi về Quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí từng loại đất, số lượng vị trí trong bảng đất; quyết định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 62/2024/QĐ-UBND ngày 30/11/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum Ban hành 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 Ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại đối với cây trồng, vật nuôi trên địa bàn tỉnh Kon Tum (cũ);

Căn cứ Quyết định số 1600/QĐ-UBND ngày 12 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi Về việc chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác để thực hiện Dự án Khu đô thị số 1, xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 519/QĐ-UBND ngày 20 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi Về việc phê duyệt đơn giá bồi thường 01 ha (một héc ta) rừng Thông 3 lá (rừng trồng), thuộc Dự án Khu đô thị số 1, tại xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 90/QĐ-UBND ngày 03 tháng 03 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi về việc cho phép tiếp tục thực hiện thẩm quyền, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan, người có thẩm quyền và áp dụng trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 120/2026/QĐ-UBND ngày 29 tháng 06 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi về việc 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 Quyết định số 51/QĐ-UBND ngày 27/01/2026 của Ủy ban nhân dân xã Măng Đen về việc Thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án Khu đô thị số 1.

Căn cứ Thông báo số 51/TB-UBND, ngày 25 tháng 3 năm 2026 của UBND xã Măng Đen về việc thu hồi đất để thực hiện xây dựng dự án Khu đô thị số 1, xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Thông báo số 122/TB-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2026 của UBND xã Măng Đen về việc điều chỉnh Thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị số 1, xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Bản đồ điều tra, đánh giá hiện trạng rừng và đất lâm nghiệp phục vụ công tác chuyển mục đích sử dụng rừng trồng dự án: Khu đô thị số 1, vị trí thuộc tiểu khu 487 và 488, xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi do đơn vị tư vấn Công ty TNHH MTV GREEN FORET KON TUM lập và đã được Liên ngành: Sở Nông nghiệp và Môi trường; Chi Cục kiểm lâm tỉnh; Hạt Kiểm lâm khu vực VI; UBND xã Măng Đen; Công ty TNHH MTV lâm nghiệp Kon Plông; Công ty TNHH Tập đoàn Sun World phúc tra ngày 06 tháng 4 năm 2026;

PHẦN I

TÓM TẮT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Tên dự án: Dự án Khu đô thị số 1.

2. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Tập đoàn Sun World.

3. Phạm vi công trình: Tại thôn Đăk Long, xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi.

4. Quy mô dự án:

4.1. Quy mô dân số: Khoảng 7.738 người.

4.2. Diện tích sử dụng đất: Khoảng 264,4 ha.

4.3 Quy mô xây dựng:

- Công trình đất nhóm nhà ở: Khoảng 2.206 căn/lô đất.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật gồm: Hệ thống đường giao thông, điện, nước và các hạ tầng xã hội khác.

5. Tổng vốn đầu tư dự kiến: Khoảng 6.647 tỷ đồng.

- Tổng mức đầu tư khoảng 6.647 tỷ đồng.

- Thời gian thực hiện dự án từ năm 2025 - 2034.

6. Nguồn vốn đầu tư: Dự án Khu đô thị số 1.

PHẦN II

NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ

I. Diện tích, loại đất, vị trí; số lượng, khối lượng, giá trị hiện có của tài sản gắn liền với đất bị thiệt hại;

1. Diện tích, loại đất, vị trí: 82,88 ha.

1.1 Diện tích, loại đất: Kết quả điều tra bồi thường hỗ trợ, giải phóng mặt bằng để thực hiện lập phương án này có 02 tổ chức bị ảnh hưởng thu hồi đất là Ủy ban nhân dân xã Măng Đen và Công ty TNHH MTV lâm nghiệp Kon Plông, cụ thể

như sau:

- Diện tích đất do Ủy ban nhân dân xã Măng Đen quản lý là: 42,69 ha, đất rừng trồng sản xuất (rừng thông 3 lá).

- Diện tích đất do Công ty TNHH MTV lâm nghiệp Kon Plông quản lý là 40,19 ha, đất rừng trồng sản xuất (rừng thông 3 lá).

1.2. Vị trí khu rừng: Tại lô 14 khoảnh 7, tiểu khu 487; lô 4a4, 8a, 10, 12, 25, 27, 29 khoảnh 1; lô 6, 10, 12, 15, 15a, 15b89, 28, 28a, 28b, 28b80, 29, 30, 31 khoảnh 2; lô 2, 5a, 15 khoảnh 4; lô 1, 2, 4, 4b, 5, 5b, 16, 20, 22, 24, 25, 41 khoảnh 5; lô 1, 1b, 1c khoảnh 6; lô 1, 1a, 3 khoảnh 7; lô 1, 4, 4a khoảnh 8, tiểu khu 488, xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi.

(Có Bản đồ điều tra, đánh giá hiện trạng rừng và đất lâm nghiệp phục vụ công tác chuyển mục đích sử dụng rừng trồng dự án: Khu đô thị số 1, vị trí thuộc tiểu khu 487 và 488, xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi do đơn vị tư vấn Công ty TNHH MTV GREEN FORET KON TUM lập ngày 17 tháng 4 năm 2026 kèm theo).

1.3 Số lượng, khối lượng, giá trị hiện có của tài sản gắn liền với đất bị thiệt hại:

Theo báo cáo kết quả điều tra, đánh giá hiện trạng rừng và đất lâm nghiệp phục vụ công tác chuyển mục đích sử dụng rừng trồng dự án Khu đô thị số 1 do đơn vị tư vấn Công ty TNHH MTV GREEN FORET KON TUM lập và được Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh thẩm định tại Báo cáo số 426/BC-SNNMT-KL ngày 22 tháng 4 năm 2026 Kết quả thẩm định hồ sơ trình chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác để thực hiện dự án Khu đô thị số 1 tại xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Tổng số người có đất thu hồi: 02 tổ chức *(Ủy ban nhân dân xã Măng Đen và Công ty TNHH MTV lâm nghiệp Kon Plông).*

3. Phương án đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm (nếu có): Không có đất nông nghiệp của các hộ gia đình, cá nhân thu hồi nên không hỗ trợ.

4. Phương án bố trí tái định cư: Không có.

5. Phương án di dời mồ mả trong phạm vi đất thu hồi: Không có mồ mả bị ảnh hưởng nên không xây dựng phương án.

6. Phương án di chuyển các công trình hạ tầng trong phạm vi đất thu hồi (nếu có): Không có công trình hạ tầng trong phạm vi đất thu hồi bị ảnh hưởng nên không xây dựng phương án.

7. Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư là 1.643.391.301 đồng *(Một tỷ sáu trăm bốn ba triệu ba trăm chín một nghìn ba trăm lẻ một đồng).* **Trong đó:**

+ Bồi thường đất:	Không đồng.
+ Bồi thường các loại cây trồng khác:	Không đồng.
+ Bồi thường công trình xây dựng:	Không đồng.
+ Bồi thường rừng trồng sản xuất (rừng trồng thông 3 lá):	1.643.391.301

đồng.

8. Tiến độ thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Trong năm 2026.

9. Phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng tổ chức có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản: Có hồ sơ kèm theo.

10. Các nội dung khác liên quan đến bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có): Không có.

PHẦN III

CĂN CỨ TÍNH TOÁN SỐ TIỀN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ

I. Bồi thường, hỗ trợ về đất đối với đất hộ gia đình, cá nhân:

1 Bồi thường về đất: Không có đất của hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng bởi dự án.

2. Đối với đất của tổ chức:

2.1. Ủy ban nhân dân xã Măng Đen: Không được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật đất đai 2024.

“Điều 101. Trường hợp không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất.

2. Đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý quy định tại Điều 217 của Luật này”.

2.2. Công ty TNHH MTV lâm nghiệp Kon Plông: Không được bồi thường về đất theo quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật đất đai 2024.

“Điều 101. Trường hợp không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất.

2. Đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý quy định tại Điều 217 của Luật này”.

3. Bồi thường đối với cây trồng khác: Hiện trạng trên đất không có các loại cây trồng khác trên đất (*có rừng trồng sản xuất, thông 3 lá*) nên không thực hiện bồi thường, hỗ trợ.

4. Bồi thường công trình xây dựng: Không có bất kỳ loại tài sản nào trên đất nên không thực hiện bồi thường, hỗ trợ.

5. Bồi thường rừng trồng sản xuất (rừng trồng thông 3 lá):

5.1. Bồi thường theo quy định tại khoản 1 Điều 22. Bổ sung Điều 43a vào sau Điều 43.

“Điều 43a. Bồi thường rừng tự nhiên, rừng trồng khi Nhà nước thu hồi đất đồng thời với thu hồi rừng quy định tại điểm b khoản 11 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15

1. Nguyên tắc bồi thường:

a) Việc bồi thường rừng tự nhiên, rừng trồng khi Nhà nước thu hồi đất đồng thời với thu hồi rừng phải tính đúng, tính đủ giá trị rừng, thực hiện công khai, minh bạch, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của chủ rừng theo quy định của pháp luật về đất đai và lâm nghiệp;

b) Bồi thường rừng tự nhiên, rừng trồng khi Nhà nước thu hồi đất là một nội dung trong phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư; trình tự, thủ tục bồi thường rừng tự nhiên, rừng trồng thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Việc xác định giá trị bồi thường và quản lý, sử dụng kinh phí bồi thường rừng tự nhiên, rừng trồng tuân thủ theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp, đất đai, ngân sách nhà nước và quản lý, sử dụng tài sản công.

5.2. Đơn giá bồi thường: Áp dụng đơn giá tại Quyết định số 519/QĐ-UBND ngày 20/07/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi Về việc phê duyệt đơn giá bồi thường 01 ha (một héc ta) rừng Thông 3 lá (rừng trồng), thuộc Dự án Khu đô thị số 1, tại xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi.

Phần IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Sau khi Phương án và dự toán bồi thường được phê duyệt, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị số 1 xã Măng Đen thực hiện thông báo niêm yết Quyết định phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư theo đúng quy định.