

Số: /QĐ -UBND

Nhân Lý, ngày tháng 8 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện Dự án Tuyến cao tốc cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT (Bổ sung lần 1 đoạn qua địa phận xã Nhân Lý)

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ NHÂN LÝ

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng;

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 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; 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 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; 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; 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;

Căn cứ Quyết định số 28/2026/QĐ-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn quy định về phân cấp trong lĩnh vực đất đai và trình tự, thủ tục hành chính theo Nghị định số 49/2026/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị quyết số 48/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Lạng Sơn ban hành Bảng giá đất lần đầu năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ các Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND, số 43/2024/QĐ-UBND và số 44/2024/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đơn giá bồi thường cây trồng, vật nuôi, nhà, công trình và chi phí di chuyển tài sản khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 79/2025/QĐ-UBND ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn sửa đổi, thay thế, bãi bỏ một phần quy định tại các

quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh về thi hành Luật Đất đai và các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ các Quyết định số 2014/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2023, số 103/QĐ-UBND ngày 17 tháng 01 năm 2024 và số 427/QĐ-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt, điều chỉnh Dự án tuyến cao tốc cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT;

Căn cứ Kế hoạch số 327/KH-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân huyện Chi Lăng về việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án tuyến cao tốc cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT;

Căn cứ Công văn số 29/CV-PKT ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Phòng Kinh tế xã Nhân Lý về kết quả thẩm định giá đất cụ thể làm cơ sở thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án tuyến cao tốc cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT qua địa bàn xã Nhân Lý (hạng mục đường gom, đường dân sinh);

Căn cứ Thông báo số 85/TB-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân xã Nhân Lý về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án tuyến cao tốc cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT;

Căn cứ Công văn số 362/CNPTQĐ ngày 14 tháng 8 năm 2026 của Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực Chi Lăng về việc đề nghị thẩm định và trình Ủy ban nhân dân xã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Theo đề nghị của Trưởng Phòng Kinh tế tại Tờ trình số 200/TTr-PKT ngày 17 tháng 8 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Tuyến cao tốc cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT (Bổ sung lần 1 đoạn qua địa phận xã Nhân Lý), cụ thể như sau:

1. Giá đất cụ thể của Đất nông nghiệp được xác định đối với những người thừa kế hợp pháp của ông Linh Văn Thắng (đại diện là ông Linh Văn Đàn) thường trú tại thôn Làng Chiềng, xã Nhân Lý, tỉnh Lạng Sơn. Nội dung cụ thể như sau:

STT	Hộ gia đình, cá nhân ông/bà	Số hiệu thửa đất	Tờ bản đồ địa chính		Vị trí	Mục đích sử dụng đất	Diện tích thu hồi (m²)	Đơn giá (đồng)
			Tỷ lệ 1/1.000	Tỷ lệ 1/10.000				
1	Những người thừa kế hợp pháp của ông Linh Văn Thắng (đại diện là ông Linh Văn Đàn)							
		337-2	46		Khu vực còn lại tại nông thôn	ONT	30,9	1.190.000

2. Cách xác định vị trí đất

Áp dụng quy định tại Điều 3 Chương II Quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất của Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất số lượng vị trí đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn ban hành kèm theo Nghị quyết số 48/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Lạng Sơn Nghị quyết ban hành Bảng giá đất lần đầu năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

Điều 2. Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án Tuyến cao tốc cửa khẩu Hữu Nghị - Chi Lăng theo hình thức BOT (Bổ sung lần 1 đoạn qua địa phận xã Nhân Lý) cho những người thừa kế hợp pháp của ông Linh Văn Thắng (đại diện là ông Linh Văn Đàn), thường trú tại thôn Làng Chiềng, xã Nhân Lý, tỉnh Lạng Sơn. Nội dung cụ thể như sau:

STT	Nội dung bồi thường, hỗ trợ	Số tiền (đ)
1	Bồi thường đất	36.771.000
2	Bồi thường công trình, vật kiến trúc	37.936.490
3	Bồi thường cây cối, hoa màu	465.500
Tổng		75.172.990

Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ là **75.172.990 đồng** (Bằng chữ: Bảy mươi lăm triệu, một trăm bảy mươi hai nghìn, chín trăm chín mươi đồng.)

1. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi:

STT	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Loại đất	Vị trí/nhóm vị trí	Diện tích thu hồi (m ²)	Nguồn gốc đất đai
1	46	337-2	Đất ở tại nông thôn	Khu vực còn lại tại nông thôn	30,9	AO 820952

2. Loại tài sản, số lượng tài sản bị thiệt hại:

- Cây cối, hoa màu:

Loại cây cối, hoa màu	Đơn vị tính	Tổng số lượng
Thửa đất số 337 tờ 46, diện tích: 30,9m², MĐSD: ONT		
Cây trồng trong mật độ		
Cây Đào cảnh, đường kính gốc 3cm	Cây	2
Cây Đinh lăng (Cây thuốc nam)	Cây	2
Cây Sả theo diện tích	m ²	1
Cây Nghệ theo diện tích	m ²	1

Rau Lang theo diện tích	m ²	5
Cây Đu Đủ mới trồng, chưa có quả	Cây	1
Cây Bí, mới trồng chiều dài thân cây dưới 100cm	Hốc	2

- Công trình, vật kiến trúc:

Loại công trình, vật kiến trúc	Cấp công trình	Đơn vị tính	Khối lượng
Thửa đất số: 337-2, tờ BĐ số 46, DTTH: 30,9m², MĐSD: ONT			
a. Chuồng lợn: Móng, tường xây gạch bê tông thủ công, cột kèo bằng gỗ nhóm 4, mái lợp ngói, nền lát gạch nung đỏ. KT (7,3 x 4,3)m	Chuồng trại chăn nuôi	m ²	31,39
- Tính bù nền lát gạch đỏ: KT (6,4 x 3,4)m		m ²	21,76
b. Tường xây gạch bê tông thủ công không trát 2 mặt:			
Kích thước: (3,6 x 2,5)m		m ²	9,00
- Tính trừ công tác trát: KT (3,6 x 2,5) x 2 mặt		m ²	18,00
c. Tường xây gạch bê tông thủ công có trát:			
Kích thước: (1,0 x 3,6) x 2 tường		m ²	7,20
d. Ống thép mạ kẽm, D 65 dài 6m		m	6,00

3. Giá đất và tài sản tính bồi thường:

- Giá đất:

STT	Loại đất	Nhóm vị trí	Giá đất đ/m ²
1	Đất ở tại nông thôn	Khu vực còn lại tại nông thôn	1.190.000

- Giá cây cối hoa màu:

Loại cây cối, hoa màu	Đơn vị tính	Đơn giá (đồng)
Thửa đất số 337 tờ 46, diện tích: 30,9m², MĐSD: ONT		
Cây trồng trong mật độ		
Cây Đào cảnh, đường kính gốc 3cm	Cây	152.000
Cây Đinh lăng (Cây thuốc nam)	Cây	24.000
Cây Sả theo diện tích	m ²	14.000
Cây Nghệ theo diện tích	m ²	14.000
Rau Lang theo diện tích	m ²	9.500
Cây Đu Đủ mới trồng, chưa có quả	Cây	18.000
Cây Bí, mới trồng chiều dài thân cây dưới 100cm	Hốc	10.000

Ghi chú: Số lượng cây sau khi quy diện tích nằm ngoài mật độ theo quy định thì được hỗ trợ bằng 30% giá trị đơn giá của loại cây trồng đó. Đối với cây mọc tự nhiên do hộ gia đình, cá nhân quản lý chăm sóc, tiền bồi thường bằng 50% đơn giá cây cùng loại. Đối với cây trồng xen kẽ giữa cây lâu năm với cây hằng năm, cây hằng năm được tính bồi thường bằng 60% giá trị đơn giá của loại cây trồng đó.

- Giá công trình, vật kiến trúc:

Loại công trình, vật kiến trúc	Cấp công trình	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá
Thửa đất số: 337-2, tờ BD số 46, DTTH: 30,9m², MĐSD: ONT				
a. Chuồng lợn: Móng, tường xây gạch bê tông thủ công, cột kèo bằng gỗ nhóm 4, mái lợp ngói, nền lát gạch nung đỏ. KT (7,3 x 4,3)m	Chuồng trại chăn nuôi	m ²	31,39	852.000
- Tính bù nền lát gạch đỏ: KT (6,4 x 3,4)m		m ²	21,76	68.000
b. Tường xây gạch bê tông thủ công không trát 2 mặt:				
Kích thước: (3,6 x 2,5)m		m ²	9,00	679.000
- Tính trừ công tác trát: KT (3,6 x 2,5) x 2 mặt		m ²	18,00	-110.000
c. Tường xây gạch bê tông thủ công có trát:				
Kích thước: (1,0 x 3,6) x 2 tường		m ²	7,20	679.000
d. Ống thép mạ kẽm, D 65 dài 6m		m	6,00	115.455

4. Các khoản hỗ trợ: Không có

5. Tổng số tiền bồi thường:

- Tiền bồi thường về đất

ST T	Tờ bản đồ	Số hiệu thửa đất	Mục đích sử dụng	Vị trí/ Nhóm vị trí	Diện tích thu hồi (m ²)	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)
1	46	337-2	Đất ở tại nông thôn	Khu vực còn lại tại nông thôn	30,9	1.190.000	36.771.000
			Tổng				36.771.000

- Tiền bồi thường cây cối hoa màu:

Loại cây cối, hoa màu	Đơn vị tính	Tổng số lượng	Đơn giá	Cây vượt mật độ	Cây mọc tự nhiên	Cây trồng xen	Thành tiền
Thửa đất số 337 tờ 46, diện tích: 30,9m², MĐSD: ONT							
Cây trồng trong mật độ							

Cây Đào cảnh, đường kính gốc 3cm	Cây	2	152.000				304.000
Cây Đinh lăng (Cây thuốc nam)	Cây	2	24.000				48.000
Cây Sả theo diện tích	m ²	1	14.000				14.000
Cây Nghệ theo diện tích	m ²	1	14.000				14.000
Rau Lang theo diện tích	m ²	5	9.500				47.500
Cây Đu Đủ mới trồng, chưa có quả	Cây	1	18.000				18.000
Cây Bí, mới trồng chiều dài thân cây dưới 100cm	Hốc	2	10.000				20.000
Tổng							465.500

- Tiền bồi thường công trình, vật kiến trúc:

Loại công trình, vật kiến trúc	Cấp công trình	Đơn vị tính	Tổng khối lượng	Đơn giá (đ)	Thành tiền(đ)
a. Chuồng lợn: Móng, tường xây gạch bê tông thủ công, cột kèo bằng gỗ nhóm 4, mái lợp ngói, nền lát gạch nung đỏ. KT (7,3 x 4,3)m	Chuồng trại chăn nuôi	m ²	31,39	852.000	26.744.280
- Tính bù nền lát gạch đỏ: KT (6,4 x 3,4)m		m ²	21,76	68.000	1.479.680
b. Tường xây gạch bê tông thủ công không trát 2 mặt:					
Kích thước: (3,6 x 2,5)m		m ²	9,00	679.000	6.111.000
- Tính trừ công tác trát: KT (3,6 x 2,5) x 2 mặt		m ²	18,00	-110.000	-1.980.000
c. Tường xây gạch bê tông thủ công có trát:					
Kích thước: (1,0 x 3,6) x 2 tường		m ²	7,20	679.000	4.888.800
d. Ống thép mạ kẽm, D 65 dài 6m		m	6,00	115.455	692.730
Tổng:					37.936.490

- Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ:

STT	Nội dung bồi thường, hỗ trợ	Số tiền (đ)
1	Bồi thường đất	36.771.000
2	Bồi thường công trình, vật kiến trúc	37.936.490
3	Bồi thường cây cối, hoa màu	465.500
	Tổng	75.172.990

6. Vị trí, diện tích đất khi giao đất, cho thuê đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi cho tổ chức; cho thuê đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi cho hộ gia đình, cá nhân: Không có.

7. Vị trí, diện tích, tiền sử dụng đất khi bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân: Không có.

8. Số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai: Không có.

9. Số tiền được ghi nợ tiền sử dụng đất khi được giao đất tái định cư: Không có.

10. Nguồn vốn đầu tư:

- Vốn do nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án PPP chịu trách nhiệm thu xếp (gồm: vốn chủ sở hữu, vốn vay và các nguồn huy động khác): khoảng 5.529 tỷ đồng (chiếm 50,13% tổng mức đầu tư dự án), trong đó:

+ Vốn chủ sở hữu: khoảng 1.106 tỷ đồng (chiếm 20% tổng vốn do nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án PPP chịu trách nhiệm thu xếp);

+ Vốn vay và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác: khoảng 4.423 tỷ đồng (chiếm 80% tổng vốn do nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án PPP chịu trách nhiệm thu xếp);

- Vốn nhà nước tham gia dự án PPP (vốn nhà nước trong dự án PPP): khoảng 5.500 tỷ đồng (chiếm 49,87% tổng mức đầu tư), trong đó: vốn ngân sách trung ương 3.500 tỷ đồng, vốn ngân sách tỉnh 2.000 tỷ đồng.

11. Tên cơ quan có thẩm quyền, cơ quan ký kết hợp đồng, bên mời thầu, nhà đầu tư dự án:

- Cơ quan có thẩm quyền: UBND tỉnh Lạng Sơn;

- Cơ quan ký kết hợp đồng: UBND tỉnh Lạng Sơn;

- Bên mời thầu: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh Lạng Sơn;

- Nhà đầu tư trúng thầu: Liên danh Công ty cổ phần xây dựng Đèo Cả - Công ty cổ phần tập đoàn Đèo Cả - Công ty cổ phần xây dựng công trình 568 - Công ty cổ phần LIZEN.

Điều 3. Nhiệm vụ, trách nhiệm của các bên có liên quan:

1. Phòng Kinh tế phối hợp cùng Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực Chi Lăng phổ biến, niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án BT, HT, TĐC tại trụ sở UBND xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi theo quy định, đại diện UBND xã nhận bàn giao mặt bằng, phối hợp với Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực Chi Lăng thực hiện quản lý đất đai theo quy định và giao lại cho Nhà đầu tư thực hiện dự án.

2. Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực Chi Lăng có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện gửi phương án BT, HT, TĐC đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đến từng người có đất thu hồi; chi trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo nội dung phê duyệt và phối hợp UBND xã bàn giao mặt bằng cho Nhà đầu tư thực hiện dự án.

3. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh Lạng Sơn đảm bảo kinh phí và phối hợp với Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực Chi Lăng thực hiện công tác chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người sử dụng đất, người bị ảnh hưởng bởi công trình.

4. Những người thừa kế hợp pháp của ông Linh Văn Thắng (đại diện hợp pháp là ông Linh Văn Đàn) chịu trách nhiệm bàn giao đất đã thu hồi cho UBND xã và Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực Chi Lăng để triển khai dự án.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã, Trưởng Phòng Kinh tế xã, Trưởng phòng Văn hoá – Xã hội xã, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Lạng Sơn, Trưởng Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực Chi Lăng, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh Lạng Sơn, những người thừa kế hợp pháp của ông Linh Văn Thắng (đại diện là ông Linh Văn Đàn) và các cá nhân, tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- TT Đảng ủy xã;
- TT HĐND xã;
- CT, PCT UBND xã;
- Ông Linh Văn Đàn;
- Lưu: VT, PKT, NTMH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Thành Nghị