

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI**

Số: 104 /UBND

V/v rà soát, tham mưu giải quyết  
vướng mắc trong công tác BT, GPMB  
dự án Khu dân cư Sơn Tịnh

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

TP. Quảng Ngãi, ngày 01 tháng 01 năm 2018

Kính gửi: Phòng Tài nguyên & Môi trường thành phố.

Xét nội dung kiến nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố tại Báo cáo số 83/BC-TT ngày 26/12/2017 về các vướng mắc liên quan đến công tác BT, GPMB dự án: Khu dân cư Sơn Tịnh (có photo kèm theo); Chủ tịch UBND thành phố có ý kiến chỉ đạo như sau:

Giao phòng Tài nguyên & Môi trường thành phố chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan rà soát, nghiên cứu tham mưu đề xuất UBND thành phố giải quyết các nội dung vướng mắc trong công tác BT, GPMB dự án: Khu dân cư Sơn Tịnh theo báo cáo của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố tại văn bản nêu trên theo đúng quy định. Trường hợp vượt thẩm quyền giải quyết của UBND thành phố, tổng hợp tham mưu UBND thành phố kiến nghị UBND tỉnh (qua Sở Tài nguyên & Môi trường) chỉ đạo giải quyết. Hoàn thành nhiệm vụ trước ngày 12/01/2018.

Yêu cầu Trưởng phòng Tài nguyên & Môi trường thành phố và Thủ trưởng các đơn vị liên quan khẩn trương triển khai thực hiện./.

Nơi nhận: *26*

- Như trên;
- CT, các PCT UBND TP;
- Trung tâm PTQĐ TP;
- Công ty CP Đầu tư 577 – CNQN;
- CPVP; CV (XD, NC);
- Lưu: VT. Nam11.

**KT CHỦ TỊCH**  
**HỦ TỊCH**  
  
**Trần Phước Hải**



## BÁO CÁO

VP.HĐND VÀ UBND TP. QUẢNG NGÃI  
Số: 5969  
Các vướng mắc liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án:  
Khu dân cư Sơn Tịnh – Quảng Ngãi

ĐẾN  
Ngày 29/12/2017  
Chuyên  
VP

Hiện Ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh Quảng Ngãi tại Công văn số 512/UBND-CNXD ngày 23/3/2017 về việc giải quyết một số vướng mắc dự án Khu dân cư Sơn Tịnh; Công văn số 2568/UBND ngày 08/5/2017 của UBND thành phố về việc tập trung giải quyết dứt điểm các tồn tại, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ thực hiện công tác bồi thường, GPMB dự án Khu dân cư Sơn Tịnh.

Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố phối hợp với UBND phường Trương Quang Trọng, xã Tịnh Ấn Đông, Chủ đầu tư tiến hành kiểm kê, khảo sát và đã lập một số phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thông qua tổ chuyên viên kiểm tra. Tuy nhiên còn một số vướng mắc không xác định được cụ thể như sau:

### 1. Về giao đất tái định cư:

- Đối với các hộ dân thu hồi hết đất ở nhưng không có nhà ở trên đất: Căn cứ điểm a khoản 1 điều 79 luật đất đai năm 2013; khoản 01 điều 6 nghị định 47; khoản 01 điều 29 Quyết định số 48/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi thì được bố trí đất tái định cư. Tuy nhiên theo quy định tại điểm d khoản 01 và điểm d khoản 2 quyết định 73/2017/QĐ-UBND ngày 06/11/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi: "Trường hợp bị thu hồi hết hoặc thu hồi một phần thửa đất ở hoặc đất ở và các loại đất khác trong cùng thửa đất ở nhưng không có nhà ở thì được xem xét giao đất tái định cư bằng 40% (50% đối với các xã) diện tích đất ở bị thu hồi và bằng 20% (25% đối với các xã) diện tích các loại đất khác trong cùng thửa đất ở bị thu hồi". Vì vậy việc xác định đất tái định cư và giao thêm đất tái định cư cho các trường hợp thửa đất không có nhà ở chưa thống nhất.

### 2. Về hỗ trợ khoản tiền bằng mức chênh lệch về giá đất ở giữa hai (02) vị trí:

- Căn cứ khoản 18 điều 26 Quyết định 48/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi cụ thể: Hộ gia đình, cá nhân có đất ở bị thu hồi, bị sạt lở, sụt lún bất ngờ toàn bộ diện tích thửa đất hoặc một phần diện tích thửa đất mà không thuộc trường hợp hỗ trợ theo Điều 21 của Quy định này khi được Nhà nước bố trí đất tái định cư hoặc giao đất tái định cư và nộp tiền sử dụng đất tại khu tái định cư theo quy định tại Điều 32 Quy định này mà giá đất ở tại khu tái định cư cao hơn giá đất ở bị thu hồi thì được hỗ trợ như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân di chuyển chỗ ở, nhà thờ họ tộc phải di dời được Nhà nước bố trí đất tái định cư thuộc Khoản 1, 3 và 8 Điều 29; Điều 30 thì được hỗ trợ một khoản tiền bằng mức chênh lệch về giá đất ở giữa hai (02) vị trí theo giá đất cụ thể được UBND tỉnh Quyết định; diện tích được tính hỗ trợ là phần diện tích đất ở tại khu tái định cư theo quy định;

b) Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước bố trí đất tái định cư hoặc giao đất tái định cư thuộc Khoản 2, 4 và 6 Điều 29, Khoản 1, 2 Điều 31 thì được hỗ trợ một khoản tiền bằng mức chênh lệch về giá đất ở giữa hai (02) vị trí theo giá đất cụ thể được UBND tỉnh Quyết định; diện tích được tính hỗ trợ là phần diện tích đất ở thu hồi;

c) Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất ở mà không đủ điều kiện giao đất tái định cư hoặc đủ điều kiện giao đất tái định cư nhưng không có nhu cầu giao đất tái định cư thì được hỗ trợ một khoản tiền bằng mức chênh lệch về giá đất ở giữa hai (02) vị trí theo giá đất cụ thể được UBND tỉnh Quyết định đối với phần diện tích đất ở thu hồi;

Từ các quy định trên xét thấy việc xác định diện tích để hỗ trợ giữa các trường hợp giao đất tái định cư không thống nhất, sẽ phát sinh sự không công bằng khi tính hỗ trợ. Ví dụ như người được giao đất theo điểm a nếu diện tích thu hồi lớn hơn diện tích giao đất tái định cư thì chỉ được hỗ trợ theo diện tích tái định cư, nếu có giao thêm theo điểm b thì diện tích hỗ trợ là diện tích thu hồi và sẽ phát sinh khoản hỗ trợ không bằng nhau khi khu tái định cư có nhiều vị trí nhiều giá khác nhau. Việc giao thêm đất tái định cư theo tỷ lệ quy định tại khoản 1,2 Điều 31 quyết định 73/2017/QĐ-UBND ngày 06/11/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi cần có quy định cụ thể diện tích hỗ trợ theo diện tích được giao thêm hay diện tích đất thu hồi vì liên quan đến giá đất để thu tiền sử dụng đất quy định tại khoản 2 điều 32 Quyết định 48/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi, (vì khi giao thêm đất tái định cư theo khoản 1,2 Điều 31 quyết định 73/2017/QĐ-UBND ngày 06/11/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi thì diện tích thu hồi bao giờ cũng lớn hơn diện tích giao tái định cư).

### **3. Một số vướng mắc khác:**

- **Đối với các trường hợp nhận chuyển nhượng thửa đất nguyên thửa (Thửa đất đã được cấp giấy CNQSD đất) nhưng chưa thực hiện lập các thủ tục tặng cho, chuyển nhượng sang tên đúng quy định và các trường hợp nhận chuyển nhượng đất đã xây dựng nhà ở, có ranh giới riêng biệt nhưng diện tích chuyển nhượng còn nằm trong giấy CNQSD đất của chủ cũ chưa làm thủ tục tách thửa sang tên.**

Trung tâm đã có Báo cáo số 69/BC-TT ngày 30/10/2017 (có Báo cáo kèm theo)

- **Đối với nhà cửa, vật kiến trúc.**

Thực hiện Công văn số 1512/UBND-CNXD ngày 23/3/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi; Công văn số 2568/UBND ngày 08/5/2017 của UBND thành phố về việc tập trung giải quyết dứt điểm các tồn tại, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ thực hiện công tác bồi thường, GPMB dự án Khu dân cư Sơn Tịnh, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố đã triển khai khảo sát và hoàn thiện hồ sơ pháp lý bản vẽ hiện trạng về nhà cửa vật kiến trúc. Tại thời điểm kiểm kê khảo sát nhà cửa, vật kiến trúc được xác định theo quy định tại Quyết định số 25/QĐ-UBND ngày 6/6/2014 của UBND tỉnh Quảng Ngãi. Tuy nhiên hiện nay quyết định số 50a/QĐ-UBND ngày 21/8/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi đã thay thế Quyết định số 25/QĐ-UBND ngày 6/6/2014, có một số danh mục thay đổi ký hiệu, nếu xác lập lại hồ sơ và ký lại hộ dân là rất khó khăn. Do đó, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố kiến nghị UBND thành phố cho phép trên cơ sở hồ sơ, bản vẽ hiện trạng nhà, vật kiến trúc mà hộ dân đã ký xác nhận trong hồ sơ đã xác định trước đây (theo Quyết định số 25/QĐ-UBND ngày 6/6/2014 của UBND tỉnh Quảng Ngãi) lập lại bản kê khối lượng, danh mục theo Quyết định số 50a/QĐ-UBND ngày 21/8/2017 của

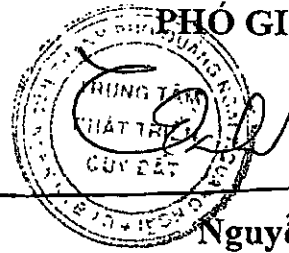
UBND tỉnh Quảng Ngãi và chịu trách nhiệm về khối lượng mà hộ dân đã ký xác nhận trong bản kiểm kê, bản vẽ hiện trạng nhà, vật kiến trúc trước khi có quyết định số 50a/QĐ-UBND ngày 21/8/2017.

Trên đây là nội dung Báo cáo vướng mắc trong quá trình lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Khu dân cư Sơn Tịnh – Quảng Ngãi, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố kính báo cáo./.

Nơi nhận *AA*

- UBND thành phố (B/cáo);
- Đ/c Trần Phước Hải PCT T.phố (b/c)
- Phòng TN&MT thành phố;
- Công ty 577;
- GĐ, PGĐTT;
- Lưu : Bộ phận NV; VT-TT.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Tám**