

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

Số: 199 /UBND

V/v kiến nghị xác lập bồi thường riêng  
cho 03 người con của ông Trương Xin  
(chết), thuộc dự án Đường Lê Văn Sỹ,  
thành phố Quảng Ngãi

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

TP. Quảng Ngãi, ngày 11 tháng 01 năm 2018

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường Quảng Ngãi.

UBND thành phố Quảng Ngãi báo cáo và kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xử lý vướng mắc trong việc thu hồi đất, lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho 03 người con của hộ ông Trương Xin, thuộc dự án Đường Lê Văn Sỹ, thành phố Quảng Ngãi (đoạn từ đường Hùng Vương đến đường Bùi Thị Xuân), cụ thể như sau:

**1. Hiện trạng sử dụng đất:**

Hộ ông Trương Xin (đã chết), người đại diện là ông Trương Văn Cơ (con trai ông Trương Xin) hiện đang quản lý sử dụng thửa đất số 43, tờ bản đồ trích đo địa chính khu đất dự án Đường Lê Văn Sỹ do Trung tâm trắc địa và Quan trắc môi trường Quảng Ngãi lập và được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 31/12/2015, tổng diện tích 815,1m<sup>2</sup>, diện tích thuộc quy hoạch dự án đường Lê Văn Sỹ là 787,5m<sup>2</sup>; diện tích ngoài quy hoạch 27,6m<sup>2</sup>.

Thửa đất trên nguyên là thửa đất số 86, tờ bản đồ số 25, phường Trần Phú đã được UBND thành phố Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15/9/2014 với diện tích 758,45m<sup>2</sup>, loại đất ODT cho hộ ông Trương Văn Cơ "là đại diện của những người được thừa kế gồm: Trương Văn Cơ, Trương Thị Tâm, Trương Thị Đang" (lý do ông Trương Xin chết năm 2007 không để lại di chúc hay văn bản phân chia di sản thừa kế).

**2. Quyết định thu hồi đất và Phương án bồi thường được phê duyệt:**

Ngày 22/02/2016, UBND thành phố ban hành Quyết định số 1759/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của Người đại diện: Ông Trương Văn Cơ (con ông Trương Xin - đã chết) đang sử dụng thuộc phường Trần Phú để xây dựng dự án: Đường Lê Văn Sỹ, thành phố Quảng Ngãi (đoạn từ đường Hùng Vương đến đường Bùi Thị Xuân).

Theo phương án bồi thường được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1784/QĐ-UBND ngày 22/02/2016 và điều chỉnh, bổ sung tại Quyết định số 7253/QĐ-UBND ngày 21/10/2016, hộ ông Trương Xin (chết), người đại diện: Bà Trương Thị Tâm, ông Trương Văn Cơ và bà Trương Thị Đang được bồi thường, hỗ trợ và tái định cư như sau:

- Tổng diện tích thửa đất 815,1m<sup>2</sup>; diện tích nằm trong ranh giới quy hoạch đường Lê Văn Sỹ 787,5m<sup>2</sup>; diện tích thu hồi 815,1m<sup>2</sup> (thu hồi luôn phần diện tích

27,6m<sup>2</sup> ngoài quy hoạch vì diện tích còn lại nhỏ, hình thể tam giác, kích thước cạnh tiếp giáp đường Lê Văn Sỹ là 22,19m, chiều sâu cạnh lớn nhất là 2,4m).

- Tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ: **3.735.154.593 đồng.**

Trong đó:

- + Bồi thường về đất: 2.619.540.000 đồng;
- + Bồi thường về nhà, vật kiến trúc: 635.240.226 đồng;
- + Bồi thường cây cối, hoa màu: 24.374.105 đồng;
- + Các khoản hỗ trợ: 456.000.262 đồng.

(Trong đó, tiền sử dụng đất được hỗ trợ khi giao đất TĐC: 426.770.262 đồng).

- Về tái định cư: Hộ ông Trương Xin bị thu hồi hết đất ở, phải di chuyển chỗ ở, được UBND phường Trần Phú xác nhận không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn phường nên được giao 01 lô đất tái định cư theo quy định tại Khoản 1 Điều 29 của Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày 05/3/2015 của UBND tỉnh: Lô đất L02, diện tích 100,65m<sup>2</sup>, thuộc Khu dân cư phía Đông đường Nguyễn Du.

Ngoài ra, do hộ ông Trương Xin có diện tích đất ở bị thu hồi lớn hơn hạn mức giao đất ở theo quy định (100m<sup>2</sup>), đại diện chủ hộ có đơn yêu cầu giao thêm đất tái định cư, nên ngoài việc được bố trí 01 lô đất tái định cư nêu trên, phần diện tích lớn hơn hạn mức giao đất ở được giao thêm đất tái định cư bằng 30% diện tích đất ở bị thu hồi theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 30 của Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày 05/3/2015 của UBND tỉnh. Cụ thể:

$$(815,1 - 100) \times 30\% = 214,53\text{m}^2.$$

Do đó, hộ ông Trương Xin được giao thêm (phân phối) 02 lô đất tái định cư: Lô đất số 07, diện tích 98,5m<sup>2</sup> và lô đất số 08, diện tích 98,5m<sup>2</sup> thuộc KDC phía Đông đường Chu Văn An.

### 3. Quá trình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án bồi thường được phê duyệt:

Sau khi phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho hộ ông Trương Xin (chết, người đại diện: Bà Trương Thị Tâm, ông Trương Văn Cơ và bà Trương Thị Đang) được phê duyệt, Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng thành phố (đơn vị lập phương án bồi thường, GPMB) đã phối hợp với UBND phường Trần Phú thực hiện các bước tiếp theo như: Công khai, niêm yết phương án, mời chi trả tiền và nhiều lần mời giải thích, vận động nhận tiền, nhận đất tái định cư và bàn giao mặt bằng để thi công công trình. Tuy nhiên, các người con của ông Trương Xin không thống nhất nhận tiền và nhiều lần có đơn khiếu nại với nội dung:

+ Đề nghị để lại không thu hồi phần diện tích đất 27,6m<sup>2</sup> ngoài quy hoạch đường Lê Văn Sỹ;

+ Yêu cầu giải quyết quyền lợi đối với phần diện tích đất mà trước đây nhà nước thu hồi để làm đường đi và xây dựng Xí nghiệp Dệt 2/9 (nay là Công ty CP May Đông Thành) với diện tích khoảng hơn 800m<sup>2</sup> (trong tổng diện tích của thửa đất 1.680m<sup>2</sup> được Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp Giấy năm 1984). (Nội dung này UBND thành phố đã giao Thanh tra thành phố chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan xem xét, nghiên cứu, tham mưu UBND thành phố giải quyết).

+ Bà Trương Thị Tâm (chị ông Trương Văn Cơ) và bà Trương Thị Đang (em ông Trương Văn Cơ) yêu cầu dừng chi trả tiền bồi thường vì anh chị em bà chưa thống nhất việc phân chia di sản thừa kế;

+ Ông Trương Văn Cơ yêu cầu được giao thêm 01 lô đất tái định cư cho riêng ông vì diện tích đất thu hồi lớn, con đông, gia đình có 02 hộ khẩu với 05 nhân khẩu cùng chung sống trên 01 thửa đất, ông đã tách riêng thành 03 hộ sử dụng làm nhà riêng và nộp thuế sử dụng đất riêng.

Xuất phát từ thực tế hộ ông Trương Xin bị thu hồi diện tích đất ở lớn, có nhiều hộ khẩu và đông nhân khẩu, các người con của ông Trương Văn Cơ (là cháu ông Trương Xin) đều đã làm nhà ở riêng trên một thửa đất và nộp thuế sử dụng đất riêng; đồng thời 02 người con gái của ông Trương Xin chưa được phân chia di sản thừa kế. Nên để tạo điều kiện cho hộ ông Trương Xin (chết, người đại diện: Bà Trương Thị Tâm, ông Trương Văn Cơ và bà Trương Thị Đang) sớm ổn định cuộc sống, sớm bàn giao mặt bằng để thi công công trình, đồng thời hạn chế phát sinh khiếu kiện kéo dài; UBND thành phố đã có Báo cáo số 290/BC-UBND ngày 30/8/2016 kiến nghị UBND tỉnh thống nhất giao thêm cho hộ ông Trương Xin (chết, người đại diện: Bà Trương Thị Tâm, ông Trương Văn Cơ và bà Trương Thị Đang) 01 lô đất có thu tiền sử dụng đất.

Ngày 28/9/2016, UBND tỉnh có Công văn số 5418/UBND-CNXD về việc xử lý một số vướng mắc trong công tác bồi thường, GPMB dự án Đường Lê Văn Sỹ; trong đó có nội dung "Trường hợp hộ ông Trương Xin (đã chết), người đại diện là ông Trương Văn Cơ (con trai ông là người đang trực tiếp quản lý sử dụng, thường trú tổ 9, phường Trần Phú, thành phố Quảng Ngãi): UBND thành phố Quảng Ngãi có trách nhiệm hướng dẫn, vận động và giải thích về quyền lợi của các con ông để thống nhất được việc phân chia di sản thừa kế thông qua hòa giải ở cơ sở theo quy định của pháp luật hiện hành; sau khi có kết quả hòa giải thành, thì thực hiện việc bố trí tái định cư cho hộ ông theo quy định".

Sau nhiều lần làm việc giải thích, vận động, đến ngày 29/8/2017, các người con của ông Trương Xin mới thống nhất lập văn bản phân chia di sản thừa kế và được UBND phường Trần Phú chứng thực. Nội dung phân chia di sản như sau:

- Bà Trương Thị Tâm: 01 lô đất có chiều rộng 6m, chiều dài 15m, diện tích 90m<sup>2</sup>; vị trí lô đất có mặt tiền tiếp giáp với hẻm của đường Lê Văn Sỹ (mặt tiền hướng Tây nhìn đối diện tường rào Công ty CP May Đông Thành), phía Bắc giáp nhà bếp hiện hữu của ông Trương Văn Cơ, phía Nam giáp lô đất của bà Trương Thị Đang, phía Đông giáp phần đất còn lại của ông Trương Văn Cơ.

- Bà Trương Thị Đàng: 01 lô đất có chiều rộng 6m, chiều dài 15m, diện tích 90m<sup>2</sup>; vị trí lô đất có mặt tiền tiếp giáp với hẻm của đường Lê Văn Sỹ (mặt tiền hướng Tây nhìn đối diện tường rào Công ty CP May Đông Thành), phía Bắc giáp lô đất của bà Trương Thị Tâm, phía Nam giáp nhà thờ, phía Đông giáp phần đất còn lại của ông Trương Văn Cơ.

- Ông Trương Văn Cơ: Phần diện tích đất còn lại  $(815,1 - 90 - 90) = 635,1\text{m}^2$  và toàn bộ nhà cửa, vật kiến trúc, cây cối hoa màu có trên đất.

Căn cứ nội dung chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 5418/UBND-CNXD ngày 28/9/2016 và trên cơ sở văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của bà Trương Thị Tâm, ông Trương Văn Cơ và bà Trương Thị Đàng được UBND phường Trần Phú chứng thực ngày 29/8/2017, để có cơ sở thực hiện các bước thủ tục tiếp theo về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho 03 hộ trên theo quy định, Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng thành phố đã yêu cầu đơn vị tư vấn đo đạc bản đồ địa chính thực hiện việc tách thửa đất của hộ ông Trương Xin thành 03 thửa riêng cho 03 người con của ông Trương Xin, gồm:

- Thửa đất số 06, diện tích 90,0m<sup>2</sup>, chủ sử dụng đất: Hộ bà Trương Thị Tâm;
- Thửa đất số 07, diện tích 90,0m<sup>2</sup>, chủ sử dụng đất: Hộ bà Trương Thị Đàng;
- Thửa đất số 43, diện tích 635,1m<sup>2</sup>, chủ sử dụng đất: Hộ ông Trương Văn Cơ.

Trên cơ sở đó, Ban Quản lý dự án đã xác lập hồ sơ khảo sát kiểm kê và lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư riêng cho 03 hộ là ông Trương Văn Cơ, bà Trương Thị Tâm và bà Trương Thị Đàng.

Nội dung Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập mới (áp dụng Quyết định số 48/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi; Quyết định số 67/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND tỉnh; hệ số điều chỉnh giá đất theo Quyết định số 186/QĐ-UBND ngày 02/3/2017 của UBND tỉnh; Quyết định số 50a/2017/QĐ-UBND ngày 21/8/2017 của UBND tỉnh; Quyết định số 49/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh):

- Tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ (dự kiến) của 03 hộ: **4.077.490.841 đồng.**  
Trong đó:

+ Bồi thường về đất:	2.229.580.800 đồng;
+ Bồi thường về nhà, vật kiến trúc:	718.468.900 đồng;
+ Bồi thường cây cối, hoa màu:	27.052.467 đồng;
+ Các khoản hỗ trợ:	1.102.388.674 đồng.

(Trong đó, tiền sử dụng đất được hỗ trợ khi giao đất tái định cư cho 03 hộ: 1.073.138.674 đồng).

- Về tái định cư: Giao 05 lô đất cho 03 hộ, gồm:

+ Bà Trương Thị Tâm: Được giao 01 lô đất tái định cư, lô đất số 07, diện tích 98,5m<sup>2</sup> tại Khu dân cư phía Đông đường Chu Văn An.

+ Bà Trương Thị Đang: Được giao 01 lô đất tái định cư, lô đất số 08, diện tích 98,5m<sup>2</sup> tại Khu dân cư phía Đông đường Chu Văn An.

+ Ông Trương Văn Cơ: Được giao 03 lô đất, bao gồm 01 lô đất tái định cư (Lô đất L02, diện tích 100,65m<sup>2</sup> tại Khu dân cư phía Đông đường Nguyễn Du) và 02 lô đất phân phối theo tỷ lệ 40% đối với phần diện tích đất vượt hạn mức đất ở (Lô đất số 03, diện tích 101m<sup>2</sup> tại Khu dân cư phía Đông đường Nguyễn Du và lô đất số 41, diện tích 86,53m<sup>2</sup> tại KDC phía Đông đường Chu Văn An).

#### 4. Nhận xét, kiến nghị:

Quyết định thu hồi đất và Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với hộ ông Trương Xin (chết, người đại diện: Bà Trương Thị Tâm, ông Trương Văn Cơ và bà Trương Thị Đang) do UBND thành phố phê duyệt năm 2016 là đảm bảo theo quy định tại Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày 05/3/2015 của UBND tỉnh. Lý do xác lập phương án bồi thường cho 01 hộ ông Trương Xin (chết, người đại diện: Bà Trương Thị Tâm, ông Trương Văn Cơ và bà Trương Thị Đang) vì thời điểm lúc đó 03 người con của ông Trương Xin không thống nhất lập văn bản phân chia di sản thừa kế, ông Trương Xin chết năm 2007 không để lại di chúc. Quá trình thực hiện đã phát sinh vướng mắc nên UBND thành phố đã báo cáo kiến nghị UBND tỉnh tại Báo cáo số 290/BC-UBND ngày 30/8/2016 kiến nghị giao thêm cho hộ ông Trương Xin (chết, người đại diện: Bà Trương Thị Tâm, ông Trương Văn Cơ và bà Trương Thị Đang) 01 lô đất có thu tiền sử dụng đất. Tuy nhiên, UBND tỉnh không thống nhất việc giao thêm 01 lô đất mà chỉ đạo vận động, giải thích, hướng dẫn các người con ông Trương Xin thực hiện việc phân chia di sản thừa kế và thực hiện việc bố trí tái định cư theo quy định.

Quá trình vận động, giải thích nhiều lần, đến ngày 29/8/2017, các người con ông Trương Xin mới lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, theo đó thửa đất của hộ ông Trương Xin được tách thành 03 thửa đất riêng cho 03 người con của ông là: Trương Thị Tâm, Trương Văn Cơ và Trương Thị Đang. Do đó, Quyết định thu hồi đất đã ban hành (chưa thực hiện) không còn phù hợp và không đúng đối tượng tại thời điểm hiện tại, nên cần thiết phải hủy Quyết định thu hồi đất số 1759/QĐ-UBND ngày 22/02/2016 của UBND thành phố đối với hộ ông Trương Xin (chết) và ban hành lại Quyết định thu hồi đất đối với 03 thửa đất trên của 03 hộ: Trương Thị Tâm, Trương Văn Cơ và Trương Thị Đang.

Về cơ chế và đơn giá bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với phương án lập lại năm 2017: về nguyên tắc thực hiện theo cơ chế và đơn giá tại thời điểm thu hồi đất theo quy định tại Điều 74 của Luật Đất đai năm 2013. Hơn nữa, trường hợp nếu vẫn áp dụng theo cơ chế quy định tại Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày 05/3/2017 của UBND tỉnh thì vẫn phải giao 05 lô đất tái định cư cho 03 hộ theo văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế của 03 người con của ông Trương Xin, gồm: 03 lô đất tái định cư cho 03 hộ (bà Trương Thị Tâm, ông Trương Văn Cơ, bà Trương Thị Đang) và 02 lô đất phân phối cho ông Trương Văn Cơ theo tỷ lệ

30% đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở:  $(635,1 - 100) \times 30\% = 160,53\text{m}^2$  (được phân phối 02 lô).

Đồng thời, khi các người con của ông Trương Xin lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, được UBND phường Trần Phú chứng thực (ngày 29/8/2017), thời điểm này UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 48/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 thay thế Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày 05/3/2017.

Từ thực tế nêu trên, để đẩy nhanh công tác bồi thường, GPMB thi công công trình kịp tiến độ, đồng thời để tạo sự đồng thuận của hộ bị thu hồi đất, UBND thành phố kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét trình UBND tỉnh thống nhất chủ trương cho UBND thành phố hủy Quyết định thu hồi đất số 1759/QĐ-UBND ngày 22/02/2016 và ban hành Quyết định thu hồi đất mới đối với 03 thửa đất đã tách riêng cho 03 người con của ông Trương Xin theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế; đồng thời cho phép lập lại phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư riêng cho 03 người con của ông Trương Xin là hộ ông Trương Văn Cơ, hộ bà Trương Thị Tâm và hộ bà Trương Thị Đang theo cơ chế và đơn giá hiện hành.

Kính đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường quan tâm xem xét giải quyết nội dung trên để có cơ sở triển khai thực hiện./.

Nơi nhận: *ck*

- Như trên;
- UBND tỉnh Quảng Ngãi (B/cáo);
- CT, PCT (Đ/c T.P.Hải) UBND TP;
- Ban QLDA ĐTXD thành phố;
- Phòng TN & MT thành phố;
- UBND phường Trần Phú;
- VP, CPVP, CV (XD).
- Lưu VT.

KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Phước Hải