

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI  
Số: 464 /GM-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
TP. Quảng Ngãi, ngày 16 tháng 7 năm 2018

## GIẤY MỜI

UBND thành phố tổ chức buổi đối thoại với bà Nguyễn Thị Xuân (địa chỉ: tổ 15, phường Trần Phú, thành phố Quảng Ngãi) để giải quyết khiếu nại của Bà liên quan đến việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ để thực hiện Dự án đường Tô Hiến Thành, thuộc phường Trần Phú, thành phố Quảng Ngãi; do đồng chí Phạm Tấn Hoàng - Chủ tịch UBND thành phố chủ trì,

**\* Thành phần mời tham dự:**

**- Ở thành phố:**

- + Đại diện lãnh đạo UBMTTQVN;
- + Đại diện Ban Dân vận Thành ủy;
- + Đại diện lãnh đạo và chuyên viên Thanh tra;
- + Đại diện lãnh đạo phòng Tư pháp;
- + Đại diện lãnh đạo phòng Tài nguyên và Môi trường;
- + Đại diện lãnh đạo Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng;
- + Đại diện lãnh đạo và chuyên viên Văn phòng HĐND&UBND.

**- Ở phường Trần Phú:**

- + Đại diện lãnh đạo UBND và công chức Địa chính - Xây dựng;
- + Tổ trưởng tổ 15, phường Trần Phú (giao UBND phường Trần Phú chuyển

Giấy mời).

- Người khiếu nại: Bà Nguyễn Thị Xuân, thường trú tại tổ 15, phường Trần Phú, thành phố Quảng Ngãi (giao UBND phường Trần Phú chuyển Giấy mời).

\* Thời gian: Vào lúc 13 giờ 30 phút, ngày 19/7/2018 (Thứ Năm).

\* Địa điểm: Phòng họp A - UBND thành phố.

(Số 48 Hùng Vương, thành phố Quảng Ngãi)

\* Cơ quan chuẩn bị nội dung: Thanh tra thành phố.

Đề nghị các đơn vị, cá nhân trên dự họp đúng thành phần, thời gian quy định./.

Nơi nhận:

- Như thành phần mời;
- Lưu VT, ha.

TL. CHỦ TỊCH  
CHÁNH VĂN PHÒNG



Bùi Đức Thuận

## BÁO CÁO

**Kết quả xác minh nội dung khiếu nại của bà Nguyễn Thị Xuân,  
thường trú tổ 15, phường Trần Phú, thành phố Quảng Ngãi**

Thực hiện Quyết định số 2042/QĐ-UBND ngày 26/4/2018 của Chủ tịch UBND thành phố về việc thụ lý và giao Chánh Thanh tra thành phố xác minh nội dung khiếu nại của bà Nguyễn Thị Xuân (*thường trú Tổ 15, phường Trần Phú, thành phố Quảng Ngãi*), Thanh tra thành phố tiến hành thu thập hồ sơ, tài liệu; làm việc với cơ quan, đơn vị, cá nhân liên quan, báo cáo kết quả xác minh nội dung khiếu nại như sau:

### I. Nội dung khiếu nại và yêu cầu giải quyết

Bà Nguyễn Thị Xuân (*sinh năm: 1968, Chứng minh nhân dân số 211131391, do Công an tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 15/5/2013, chồng là ông Trần Ngọc Hương, cùng thường trú tại tổ 15, phường Trần Phú, thành phố Quảng Ngãi*), có đơn đề ngày 28/02/2018 (*được xác định tại biên bản làm việc với Thanh tra thành phố vào các ngày: 02/4/2018, 20/4/2018*) khiếu nại Quyết định số 10152/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của UBND thành phố về việc bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Trần Ngọc Hương, thường trú tại phường Trần Phú, thành phố Quảng Ngãi để thực hiện Dự án Đường Tô Hiến Thành (*đoạn từ đường Trương Định đến đường Trần Quốc Toản*) và yêu cầu giải quyết: Bồi thường giá trị về đất và bồi thường, hỗ trợ 100% giá trị nhà cửa, vật kiến trúc có trên đất.

### II. Kết quả xác minh

#### 1. Nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng đất.

- Nguyên thừa đất của hộ ông Trần Ngọc Hương, bà Nguyễn Thị Xuân đang sử dụng, thuộc thửa đất số 54, diện tích 123,1m<sup>2</sup>, tờ bản đồ trích đo địa chính khu đất số 2, thuộc tờ bản đồ địa chính số 2 phường Trần Phú do Công ty TNHH cung ứng dịch vụ trắc địa Bình Tiến đo vẽ ngày 06/4/2016, được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 03/6/2016, là đất thuộc Gò ông Bái phường Trần Phú của Công ty Xuất nhập khẩu tỉnh Quảng Ngãi (*nay là Sở Công thương Quảng Ngãi*) được UBND tỉnh giao tại Quyết định số 383/QĐ-UB ngày 31/8/1989 để xây dựng kho ngoại thương và nhà ở cho cán bộ, công nhân viên Công ty, với diện tích 13.290m<sup>2</sup> (*trong đó: 8.390m<sup>2</sup> dùng để xây dựng nhà kho; 4.980m<sup>2</sup> dùng để xây dựng nhà ở tập thể*), thuộc thửa đất số 287, tờ bản đồ số 4, phường Trần Phú. Nhưng vì không có vốn nên Công ty Xuất nhập khẩu không xây dựng nhà kho và UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quyết định số 1736/QĐ-UB ngày 13/12/1990 về việc thu hồi phần đất Công ty Xuất nhập khẩu sử dụng không hết với diện tích 10.290m<sup>2</sup>. Phần diện tích đất còn lại (3000m<sup>2</sup>) được quy

hoạch xây dựng khu nhà tập thể (02 dãy nhà) và phân cho cán bộ, công nhân viên, gồm 21 hộ (không có hộ ông Trần Ngọc Hường).

- Ngày 08/4/1994, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 605/QĐ-UB về việc giải thể Công ty Xuất nhập khẩu Quảng Ngãi và Quyết định số 621/QĐ-UB ngày 12/4/1994 về việc thành lập Ban thanh lý giải thể Công ty Xuất nhập khẩu Quảng Ngãi. Công ty Xuất nhập khẩu giải thể nhưng không thực hiện phương án thanh lý giải thể, đến nay, việc bán hóa giá Khu nhà tập thể vẫn chưa thực hiện được, hiện trạng khu nhà tập thể, diện tích mỗi hộ chỉ 21m<sup>2</sup> (3x7m) đã xuống cấp, quyền sử dụng đất của từng hộ kể từ khi có quyết định giải thể đến nay chưa được xác lập, để chậm trễ kéo dài làm phát sinh nhiều vấn đề phức tạp như các hộ tự ý lấn, chiếm, coi nói và xây dựng nhà trái phép, từ trước cho đến nay nhưng chưa được cơ quan nào giải quyết cũng như quản lý, trong đó có trường hợp của hộ ông Trần Ngọc Hường tự ý chiếm đất trái phép với diện tích 123,1m<sup>2</sup>.

## 2. Quá trình xây dựng nhà ở của hộ ông Trần Ngọc Hường

- Ngày 06/8/1998, ông Trần Ngọc Hường có Đơn gửi UBND tỉnh, UBND thị xã Quảng Ngãi và UBND phường Trần Phú về việc xin đất làm nhà ở, cụ thể: thửa đất thuộc phường Trần Phú, loại đất: Khu QHDC Gò ông Bái, diện tích 100m<sup>2</sup>, nguồn gốc thửa đất: Đất quy hoạch Khu dân cư Gò ông Bái, được UBND phường Trần Phú ghi ý kiến, với nội dung: "Theo đơn xin đất làm nhà của ông Trần Ngọc Hường. Hoàn cảnh gia đình hiện nay chưa có nhà ở, đang ở tập thể. UBND phường nhất trí như lô đất ghi trong đơn là phù hợp với quy hoạch. Kính đề nghị UBND thị xã Quảng Ngãi quan tâm giải quyết để ông Hường ổn định công tác". Tuy nhiên, việc xin đất làm nhà của ông Hường chưa được cấp có thẩm quyền cho phép.

- Ngày 15/8/2015, ông Trần Ngọc Hường có Giấy xác nhận về năm xây dựng nhà cửa, vật kiến trúc có trên đất, cụ thể: "...Năm 1998, tôi tự xây dựng nhà cấp 3 ở với diện tích 67,131m<sup>2</sup>, nhà cấp 4 với diện tích 54,553m<sup>2</sup> và vật kiến trúc có trên đất của Liên hiệp Công ty XNK Quảng Ngãi nhưng chưa được Công ty XNK Quảng Ngãi và chính quyền địa phương cho phép. Tôi đã xây dựng nhà ở và sinh hoạt ổn định từ đó đến nay...", được UBND phường Trần Phú xác nhận ngày 11/12/2015 với nội dung "Nhà ở của ông Trần Ngọc Hường xây dựng vào năm 1998 là đúng". Hộ gia đình ông Trần Ngọc Hường xây dựng nhà ở và sinh hoạt ổn định từ năm 1998 đến nay.

## 2. Chủ trương thực hiện Dự án đường Tô Hiến Thành, phường Trần Phú, thành phố Quảng Ngãi

- Dự án đường Tô Hiến Thành, phường Trần Phú được phê duyệt dự án đầu tư tại Quyết định số 5875/QĐ-UBND ngày 26/9/2012 của Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi, với mục tiêu từng bước hoàn chỉnh mạng lưới giao thông đô thị của thành phố, đảm bảo an toàn giao thông, mỹ quan đô thị, giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

- Trên cơ sở đề xuất của Ban Quản lý các dự án đầu tư và xây dựng thành phố (Chủ Đầu tư); UBND phường Trần Phú và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, ngày 14/9/2015, UBND thành phố ban hành Thông báo số 282/QĐ-

UBND về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án đường Tô Hiến Thành, thành phố Quảng Ngãi (đoạn từ đường Trương Định đến đường Trần Quốc Toản), tổng diện tích đất thu hồi: 13.807,7m<sup>2</sup>, trong đó có thửa đất số 54/45,9m<sup>2</sup> (loại đất: ODT), tờ bản đồ trích đo địa chính khu đất số 02, thuộc tờ bản đồ địa chính số 2, phường Trần Phú, do Sở Công thương quản lý và hộ ông Trần Ngọc Hường sử dụng.

- Ngày 15/9/2015, tại UBND phường Trần Phú, Chủ Đầu tư phối hợp với các phòng, ban liên quan của thành phố, UBND phường tổ chức họp dân có đất bị thu hồi trong vùng dự án để công bố quy hoạch dự án, công khai thông báo thu hồi đất, các chủ trương thực hiện Dự án.

### 3. Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông Trần Ngọc Hường

3.1. Về thu hồi đất: Ngày 13/10/2015, Chủ Đầu tư phối hợp với UBND phường Trần Phú, đại diện hộ dân có đất bị thu hồi thuộc Dự án tiến hành lập Biên bản kiểm kê đất và tài sản bị thiệt hại thuộc phạm vi đất thu hồi của hộ ông Trần Ngọc Hường, diện tích thu hồi 45,9m<sup>2</sup> và một số công trình, nhà cửa, cây cối hoa màu và vật kiến trúc có trên đất (có Biên bản kiểm kê). Ngày 26/12/2016, UBND thành phố ban hành Quyết định số 10024/QĐ-UBND về thu hồi đất của Sở Công thương tỉnh Quảng Ngãi đang quản lý (hộ ông Trần Ngọc Hường đang sử dụng), với diện tích thu hồi 45,9m<sup>2</sup>, loại đất: ODT, thuộc thửa đất số 54, diện tích 123,1m<sup>2</sup>, tờ bản đồ trích đo địa chính khu đất số 2, thuộc tờ bản đồ địa chính số 2 phường Trần Phú do Công ty TNHH cung ứng dịch vụ trắc địa Bình Tiến đo vẽ ngày 06/4/2016, được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 03/6/2016.

#### 3.2. Về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ

- Ngày 30/11/2017, UBND thành phố ban hành Quyết định số 10015/QĐ-UBND phê duyệt phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (đợt 6) thuộc dự án đường Tô Hiến Thành, thành phố Quảng Ngãi (đoạn từ đường Trương Định đến đường Trần Quốc Toản), tổng số tổ chức, hộ gia đình cá nhân được duyệt là 15 hộ và 01 tổ chức; tổng diện tích đất không được bồi thường là 502,4m<sup>2</sup> - 15 hộ (trong đó có hộ ông Trần Ngọc Hường với diện tích 45,9m<sup>2</sup>).

- Trên cơ sở phương án bồi thường được duyệt, ngày 05/12/2017, UBND thành phố ban hành Quyết định số 10152/QĐ-UBND bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Trần Ngọc Hường, với tổng giá trị: 260.619.710 đồng, cụ thể: Bồi thường, hỗ trợ về nhà: 38.321.516 đồng; bồi thường, hỗ trợ về công trình: 206.528.194 đồng; bồi thường về cây cối, hoa màu: 750.000 đồng; các khoản hỗ trợ: 15.020.000 đồng (không bồi thường, hỗ trợ về đất).

- Việc chi trả tiền bồi thường: Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố có các Văn bản số: 06/TB-BQL ngày 15/01/2018, 11/TB-BQL ngày 22/01/2018 yêu cầu hộ ông Trần Ngọc Hường nhận tiền bồi thường và bàn giao mặt bằng cho Nhà nước để thi công Dự án. Ngày 31/01/2018, Chủ Đầu tư phối hợp với UBND phường Trần Phú tiến hành làm việc với hộ ông Trần Ngọc Hường để vận động, giải thích các quy định pháp luật liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Trần Ngọc Hường và yêu cầu hộ ông Hường nhận tiền, bàn giao mặt bằng thực hiện Dự án nhưng hộ ông Hường không thống nhất.

Đến ngày 13/02/2018, hộ ông Trần Ngọc Hương đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và đã tháo dỡ nhà cửa, vật kiến trúc nhưng tiếp tục yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết nội dung đơn khiếu nại.

### III. Nhận xét, kết luận và kiến nghị

#### 1. Nhận xét, kết luận

- Việc bà Nguyễn Thị Xuân yêu cầu bồi thường diện tích đất 45,9m<sup>2</sup>, là không có cơ sở, vì: Diện tích đất hộ ông Trần Ngọc Hương, bà Nguyễn Thị Xuân sử dụng, đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi giao cho Công ty Xuất nhập khẩu Quảng Ngãi (thuộc Sở Công thương Quảng Ngãi) quản lý, xây dựng kho ngoại thương và nhà ở cho cán bộ công nhân viên Công ty tại Quyết định số 383/QĐ-UB ngày 31/8/1989. Năm 1998, hộ ông Trần Ngọc Hương tự chiếm đất đã giao cho tổ chức để xây dựng nhà khi chưa được cấp có thẩm quyền cho phép, cụ thể ông Hương trình bày trong Giấy xác nhận năm làm nhà ghi ngày 15/8/2015 "...Năm 1998, tôi tự xây dựng nhà cấp 3 ở với diện tích 67,131m<sup>2</sup>, nhà cấp 4 với diện tích 54,553m<sup>2</sup> và vật kiến trúc có trên đất của Liên hiệp Công ty XNK Quảng Ngãi nhưng chưa được Công ty XNK Quảng Ngãi và chính quyền địa phương cho phép. Tôi đã xây dựng nhà ở và sinh hoạt ổn định từ đó đến nay...". Căn cứ Khoản 2<sup>1</sup> Điều 82 Luật Đất đai năm 2013, Điều 4<sup>2</sup> Quy định hành hành kèm theo Quyết định số 48/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi 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, UBND thành phố ban hành Quyết định số 10024/QĐ-UBND ngày 26/12/2016 thu hồi diện tích đất 45,9m<sup>2</sup> của Sở Công thương tỉnh Quảng Ngãi và không bồi thường về đất cho hộ ông Trần Ngọc Hương là đảm bảo theo quy định của pháp luật.

- Việc bà Nguyễn Thị Xuân khiếu nại đòi bồi thường 100% giá trị nhà cửa và vật kiến trúc có trên đất là không đúng, vì: Năm 1998, hộ ông Trần Ngọc Hương, bà Nguyễn Thị Xuân xây dựng nhà cấp 3, nhà cấp 4 với diện tích khoảng 121m<sup>2</sup> trên đất tự chiếm của Công ty Xuất nhập khẩu Quảng Ngãi nhưng chưa được cấp có thẩm quyền cho phép, được UBND phường Trần Phú xác nhận thời điểm xây dựng vào năm 1998 (trước ngày 01/7/2004). Căn cứ theo quy định tại điểm a<sup>3</sup> Khoản 17 Điều 26 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 48/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi 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, UBND thành phố xác lập phương án hỗ trợ 80% giá trị về nhà cửa, công trình có trên đất của hộ ông Trần Ngọc Hương là đảm bảo đúng quy định.

1. Đất được Nhà nước giao để quản lý.

2. Những trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất thực hiện theo Điều 82 Luật Đất đai năm 2013 (1. Các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 76 của Luật này; 2. Đất được Nhà nước giao để quản lý; 3. Đất thu hồi trong các trường hợp quy định tại Điều 64 và các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 65 của Luật này; 4. Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 77 của Luật này).

3. Nhà, công trình phục vụ đời sống xây dựng trước ngày 01/7/2004 trên đất có nguồn gốc lán, chiếm thì được hỗ trợ như sau: a) Xây dựng tại thời điểm chưa có hoặc không vi phạm quy hoạch được cấp có thẩm quyền công bố thì được hỗ trợ bằng 80% giá trị nhà, công trình theo quy định.

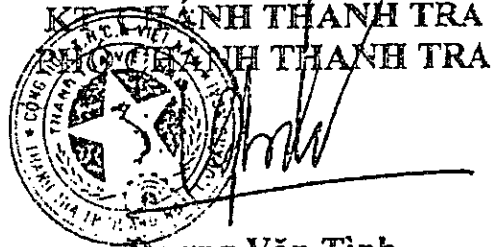
## 2. Kiến nghị

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu hiện có và kết quả xác minh nêu trên, căn cứ các quy định pháp luật có liên quan, Thanh tra thành phố kiến nghị Chủ tịch UBND thành phố giữ nguyên Quyết định số 10152/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của UBND thành phố về việc bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Trần Ngọc Hương, thường trú tại phường Trần Phú, thành phố Quảng Ngãi để thực hiện Dự án đường Tô Hiến Thành (đoạn từ đường Trương Định đến đường Trần Quốc Toàn).

Kính trình Chủ tịch UBND thành phố xem xét, quyết định./.

### Nơi nhận:

- Chủ tịch UBND thành phố;
- VP. HĐND và UBND thành phố;
- Lãnh đạo Thanh tra thành phố;
- Lưu: TTtr, hồ sơ (Thiện).



Dương Văn Tinh