

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI

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

Số: /UBND-NC
V/v ý kiến liên quan đến vụ án
dân sự giữa nguyên đơn là bà Hà
Thị Sen và bị đơn là ông Đào
Thanh Vân

TP. Quảng Ngãi, ngày tháng năm 2024

Kính gửi: Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

Theo Công văn số 15/TAND-HC ngày 02/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi về việc đề nghị cung cấp thông tin trong vụ án dân sự giữa nguyên đơn là bà Hà Thị Sen và bị đơn là ông Đào Thanh Vân, đường Lê Quý Đôn, thành phố Quảng Ngãi. UBND thành phố thông tin như sau:

Dự án Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng do Công ty TNHH MTV Đầu tư, xây dựng và Kinh doanh Dịch vụ Quảng Ngãi làm Chủ đầu tư và được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình tại Quyết định số 1652/QĐ-UBND ngày 01/9/2017, Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án do Công ty TNHH MTV Đầu tư, xây dựng và Kinh doanh Dịch vụ Quảng Ngãi trực tiếp thực hiện. Đến ngày 02/10/2020 UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quyết định số 1481/QĐ-UBND về việc điều chỉnh chủ đầu tư một số dự án do Công ty TNHH MTV Đầu tư, xây dựng và Kinh doanh Dịch vụ Quảng Ngãi làm chủ đầu tư, cơ quan quản lý và điều hành dự án và giao cho Sở Tài nguyên Môi trường (Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi) tiếp tục thực hiện.

1. Quá trình khảo sát, kiểm kê, lập phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư.

Bà Hà Thị Sen - chồng Đào Chánh (chết) sử dụng thửa đất số 982, tờ bản đồ trích đo dự án, diện tích là 1.360,2 m², loại đất ODT + BHK. Diện tích quy hoạch thu hồi là 1.360,2 m².

* Công tác khảo sát kiểm kê.

Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh đã phối hợp cùng UBND phường Nghĩa Lộ, Tổ dân phố nơi có đất bị thu hồi và các đơn vị có liên quan thực hiện công tác khảo sát, kiểm kê cây cối hoa màu, tài sản trên đất cho hộ gia đình và có số liệu như sau:

- Đất :Thửa đất 982, tờ bản đồ trích đo dự án, diện tích là 1.360,2 m², loại đất ODT + BHK. Diện tích quy hoạch thu hồi là 1.360,2 m².

- Nhà cửa, vật kiến trúc: Giếng buy Bê tông có cốt thép.

- Mộ mã. Không có.

Qua kiểm tra đối chiếu của các cơ quan UBND thành phố Quảng Ngãi phê duyệt loại đất, diện tích và chủ sử dụng tại Công văn số 5336/UBND-XD

ngày 14/12/2021, UBND phường Nghĩa Lộ xác nhận tại Công văn số 361/UBND-XD ngày 19/11/2021, thể hiện: Nguyên thửa đất này của ông Đào Tồn (chết) và bà Tạ Thị Phận (chết) mua lại của ông Tạ Điều theo Khế ước đoạn mãi ruộng đất được UBND xã Tư Chánh xác nhận vào ngày 23/9/1974. Trong quá trình sử dụng đất ông Đào Chánh là con của ông Đào Tồn có đăng ký theo chỉ thị 299/TTg. Theo sổ mục kê: Thửa đất là số 170, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.240 m², loại ruộng đất: T, trang số 08, quyền số 02, chủ sử dụng ghi tên Đào Chánh. Theo sổ đăng ký ruộng đất (5b): Thửa đất số 170, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.240 m², loại ruộng đất: T, trang số 51, số thứ tự 71, quyền số 01, chủ sử dụng đất ghi tên Đào Chánh. Đến năm 1988, ông Đào Chánh chết, bà Hà Thị Sen tiếp tục sử dụng từ đó đến nay. Hiện nay, ông Đào Thanh Vân, Ông Đào Mân, ông Đào Trân và bà Đào Thị Minh đang có đơn tranh chấp đối với thửa đất này và đang được Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi thụ lý giải quyết. Diện tích đất ODT là 1.240,0 m² và đất BHK là 120,2 m².

Qua đó, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho bà Hà Thị Sen (chồng Đào Chánh - chết), các con của ông Đào Chánh gồm: ông Đào Thanh Doan, bà Đào Thị Hòa, bà Đào Thị Tuyết và bà Đào Thị Nhung (*các ông Đào Thanh Vân, ông Đào Mân, ông Đào Trân, bà Đào Thị Minh*) đang tranh chấp tại Phương án Đợt 9 và được UBND thành phố Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 10793/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 với giá trị là: **4.379.734.000 đồng**. Diện tích lập phương án thu hồi, bồi thường là **1.240,0 m², loại đất ODT và 120,2 m² đất BHK** (*Bồi thường diện tích đất ODT theo diện tích đăng ký 299/TTg, phần diện tích thực tế sử dụng lớn hơn diện tích đăng ký 299/TTg bồi thường đất BHK*).

Ngày 30/12/2021, UBND thành phố Quảng Ngãi ban hành Quyết định Quyết định số 10794/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của bà Hà Thị Sen (chồng Đào Chánh - chết) các con của ông Đào Chánh gồm: ông Đào Thanh Doan, bà Đào Thị Hòa, bà Đào Thị Tuyết và bà Đào Thị Nhung (*các ông Đào Thanh Vân, ông Đào Mân, ông Đào Trân và bà Đào Thị Minh đang tranh chấp*). Diện tích đất thu hồi là **1.360,2 m² (Đất ODT: 1.240,0 m² và đất BHK: 120,2 m²)**.

Ngày 30/12/2021, UBND thành phố Quảng Ngãi ban hành Quyết định số 10796/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho bà Hà Thị Sen (chồng Đào Chánh - chết) các con của ông Đào Chánh gồm: ông Đào Thanh Doan, bà Đào Thị Hòa, bà Đào Thị Tuyết và bà Đào Thị Nhung (hiện các ông Đào Thanh Vân, ông Đào Mân, ông Đào Trân và bà Đào Thị Minh đang tranh chấp). Tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ là: **4.379.734.000 đồng**. (*Trong đó: Bồi thường, hỗ trợ về đất: 2.216.180.000 đồng; Vật kiến trúc: 13.554.000 đồng; các khoản hỗ trợ: 2.150.000.000 đồng*)

2. Tái định cư:

Bà Hà Thị Sen (chồng Đào Chánh - chết) các con của ông Đào Chánh gồm: ông Đào Thanh Doan, bà Đào Thị Hòa, bà Đào Thị Tuyết và bà Đào Thị Nhung hiện các ông Đào Thanh Vân, ông Đào Mân, ông Đào Trân và bà Đào Thị Minh (đang tranh chấp) bị thu hồi hết đất ở tại dự án nhưng bà Hà

Thị Sen (chồng Đào Chánh - chết) còn đất ở, nhà ở tại vị trí khác trên địa bàn phường Nghĩa Lộ nên khi nhà nước thu hồi đất sẽ được giao đất tái định cư theo diện phân phối quỹ đất.

Các lô đất (phân phối) tái định cư trên đường D1 của dự án có diện tích là 100,0 m² gồm các lô như sau: Lô đất số: B-44, B-45, B-46, B-47, B-48.

*** Điều kiện, đối tượng được giao đất tái định cư, phân phối tái định cư.**

Theo điểm d, khoản 1, Điều 1 Quyết định số 73/2017/QĐ-UBND ngày 06/11/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi sửa đổi Điều 31 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 ban hành kèm theo Quyết định số 48/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi quy định:

“{Điều 31. Xử lý một số trường hợp cụ thể về đất tái định cư

1. Hộ gia đình, cá nhân có diện tích đất ở (đất ở và các loại đất khác được bồi thường, hỗ trợ như đất ở) hoặc đất ở và các loại đất khác trong cùng thửa đất ở hợp pháp bị thu hồi tại địa bàn các phường thuộc thành phố Quảng Ngãi, thị trấn các huyện và huyện Lý Sơn:

d) Trường hợp bị thu hồi hết hoặc thu hồi một phần thửa đất ở hoặc 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% diện tích đất ở bị thu hồi và bằng 20% diện tích các loại đất khác trong cùng thửa đất có nhà ở bị thu hồi.

Khi diện tích đất tái định cư tính để giao theo tỷ lệ nhỏ hơn 50,0m² thì không được giao thêm đất tái định cư;

Khi diện tích đất tái định cư tính để giao theo tỷ lệ từ 50,0m² trở lên thì được giao thêm đất tái định cư theo diện tích phân lô của khu tái định cư (nếu hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất có yêu cầu giao đất tái định cư). Trường hợp đã giao thêm 01 lô mà diện tích tính giao thêm còn lại lớn hơn 50,0m² thì tiếp tục giao thêm đất tái định cư cho đến khi diện tích tính giao thêm còn lại nhỏ hơn 50,0m² thì không giao thêm đất tái định cư}”.

Đối chiếu theo quy định trên thì trường hợp khi nhà nước thu hồi đất sẽ được giao đất tái định cư theo diện giao thêm (phân phối) quỹ đất.

Diện tích đất thu hồi để thực hiện dự án là 1.360,2 m² (Đất ODT là 1.240,0 m² và đất BHK là 120,2 m²). Đơn vị lập phương án phân phối như sau:

Đất ODT tính (phân phối) tái định cư là: 1.240,0 m² x 40% = 496,0 m².

Đất BHK tính (phân phối) tái định cư là: 120,2 m² x 20% = 24,04 m².

Tổng diện tích đất tính để giao (phân phối) tái định cư là: 496,0 m² + 24,04 m² = 520,04 m² > 50,0 m².

Đối chiếu theo quy định hiện hành và diện tích đất tính (phân phối) tái định cư là 520,04 m² > 50,0 m² nên bà Hà Thị Sen (chồng Đào Chánh - chết) các con của ông Đào Chánh gồm: ông Đào Thanh Doan, bà Đào Thị Hòa, bà Đào Thị Tuyết, bà Đào Thị Nhung (các ông Đào Thanh Vân, ông Đào Mân, ông Đào

Trần và bà Đào Thị Minh đang tranh chấp) đủ điều kiện được giao đất tái định cư theo diện giao thêm (phân phối) quỹ đất với 05 lô đất.

Các lô đất (phân phối) tái định cư tại đường D1 có diện tích 100,0 m². Gồm các lô: **B-44, B-45, B-46, B-47, B-48.**

*. Tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất tái định cư, hộ gia đình, cá nhân phải nộp.

Đơn giá đất bồi thường và tái định cư.

Giá đất thu tiền sử dụng đất theo Công văn số 4230/UBND-KT ngày 24/8/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi là 6.000.000 đồng/m².

Giá đất ở bị thu hồi (Vị trí khác) theo Quyết định 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi là 1.700.000 đồng/m². Hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất theo Quyết định số 474/QĐ-UBND ngày 11/6/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi là 1 lần. Đơn giá bồi thường khi nhà nước thu hồi đất đã bao gồm hệ số điều chỉnh là: 1.700.000 đồng/m² x 1,0 lần = 1.700.000 đồng/m².

Theo điểm b khoản 18 Điều 26 Quyết định số 48/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh 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 }*;

Đơn giá đất chênh lệch giữa hai vị trí (nơi tái định cư/nơi thu hồi) tính hỗ trợ khi giao đất là: 6.000.000 đồng - 1.700.000 đồng = 4.300.000 đồng/m²

* Tiền sử dụng đất phải nộp khi giao đất định cư.

(1) Lô đất (phân phối) tái định cư thứ nhất: Lô đất B-44, đường D1, diện tích 100,0 m². Tiền sử dụng đất phải nộp: 100,0 m² x 6.000.000 đồng = 600.000.000 đồng.

Trong đó:

- Tiền sử dụng đất phải nộp theo giá đất ở tại nơi thu hồi là: 100,0 m² x 1.700.000 đồng/m² = 170.000.000 đồng.

- Tiền sử dụng đất được Nhà nước hỗ trợ chênh lệch giữa hai vị trí là: 100,0 m² x 4.300.000 đồng/m² = 430.000.000 đồng.

Diện tích đất tính (phân phối) tái định cư còn lại sau khi đã giao (phân phối) lô tái định cư thứ nhất là : 520,04 m² - 100,0 m² = 420,04 m² > 50,0 m². Đối chiếu theo quy định trên hộ gia đình, cá nhân có diện tích tính đất tái định cư tính để giao > 50,0 m² nên đủ điều kiện được giao tiếp 01 lô đất tái định cư theo diện phân phối lại quỹ đất.

(2) Lô đất (phân phối) tái định cư thứ hai: Lô đất B-45, đường D1, diện tích 100,0 m². Tiền sử dụng đất phải nộp: 100,0 m² x 6.000.000 đồng = 600.000.000 đồng.

Trong đó:

- *Tiền sử dụng đất phải nộp theo giá đất ở tại nơi thu hồi là: $100,0 \text{ m}^2 \times 1.700.000 \text{ đồng/m}^2 = 170.000.000 \text{ đồng}$.*

- *Tiền sử dụng đất được Nhà nước hỗ trợ chênh lệch giữa hai vị trí là: $100,0 \text{ m}^2 \times 4.300.000 \text{ đồng/m}^2 = 430.000.000 \text{ đồng}$.*

Diện tích đất tính (phân phối) tái định cư còn lại sau khi đã giao (phân phối) lô tái định cư thứ hai là : $420,04 \text{ m}^2 - 100,0 \text{ m}^2 = 320,04 \text{ m}^2 > 50,0 \text{ m}^2$. Đối chiếu theo quy định trên hộ gia đình, cá nhân có diện tích tính đất tái định cư tính để giao $> 50,0 \text{ m}^2$ nên đủ điều kiện được giao tiếp 01 lô đất tái định cư theo diện phân phối lại quỹ đất.

(3) Lô đất (phân phối) tái định cư thứ ba: Lô đất B-46, đường D1, diện tích $100,0 \text{ m}^2$. Tiền sử dụng đất phải nộp: $100,0 \text{ m}^2 \times 6.000.000 \text{ đồng} = 600.000.000 \text{ đồng}$.

Trong đó:

- *Tiền sử dụng đất phải nộp theo giá đất ở tại nơi thu hồi là: $100,0 \text{ m}^2 \times 1.700.000 \text{ đồng/m}^2 = 170.000.000 \text{ đồng}$.*

- *Tiền sử dụng đất được Nhà nước hỗ trợ chênh lệch giữa hai vị trí là: $100,0 \text{ m}^2 \times 4.300.000 \text{ đồng/m}^2 = 430.000.000 \text{ đồng}$.*

Diện tích đất tính (phân phối) tái định cư còn lại sau khi đã giao (phân phối) lô tái định cư thứ ba là : $320,04 \text{ m}^2 - 100,0 \text{ m}^2 = 220,04 \text{ m}^2 > 50,0 \text{ m}^2$. Đối chiếu theo quy định trên hộ gia đình, cá nhân có diện tích tính đất tái định cư tính để giao $> 50,0 \text{ m}^2$ nên đủ điều kiện được giao tiếp 01 lô đất tái định cư theo diện phân phối lại quỹ đất.

(4) Lô đất (phân phối) tái định cư thứ tư: Lô đất B-47, đường D1, diện tích $100,0 \text{ m}^2$. Tiền sử dụng đất phải nộp.

$100,0 \text{ m}^2 \times 6.000.000 \text{ đồng} = 600.000.000 \text{ đồng}$.

Trong đó:

- *Tiền sử dụng đất phải nộp theo giá đất ở tại nơi thu hồi là: $100,0 \text{ m}^2 \times 1.700.000 \text{ đồng/m}^2 = 170.000.000 \text{ đồng}$.*

- *Tiền sử dụng đất được Nhà nước hỗ trợ chênh lệch giữa hai vị trí là: $100,0 \text{ m}^2 \times 4.300.000 \text{ đồng/m}^2 = 430.000.000 \text{ đồng}$.*

Diện tích đất tính (phân phối) tái định cư còn lại sau khi đã giao (phân phối) lô tái định cư thứ tư là : $220,04 \text{ m}^2 - 100,0 \text{ m}^2 = 120,04 \text{ m}^2 > 50,0 \text{ m}^2$. Đối chiếu theo quy định trên hộ gia đình, cá nhân có diện tích tính đất tái định cư tính để giao $> 50,0 \text{ m}^2$ nên đủ điều kiện được giao tiếp 01 lô đất tái định cư theo diện phân phối lại quỹ đất.

(5) Lô đất (phân phối) tái định cư thứ năm: Lô đất B-48, đường D1, diện tích $100,0 \text{ m}^2$. Tiền sử dụng đất phải nộp: $100,0 \text{ m}^2 \times 6.000.000 \text{ đồng} = 600.000.000 \text{ đồng}$.

Trong đó:

- Tiền sử dụng đất phải nộp theo giá đất ở tại nơi thu hồi là: $100,0 \text{ m}^2 \times 1.700.000 \text{ đồng/m}^2 = 170.000.000 \text{ đồng}$.

- Tiền sử dụng đất được Nhà nước hỗ trợ chênh lệch giữa hai vị trí là: $100,0 \text{ m}^2 \times 4.300.000 \text{ đồng/m}^2 = 430.000.000 \text{ đồng}$.

* Tổng cộng:

- Tổng số lô đất giao (phân phối) tái định cư: 05 lô/500,0m².

- Tiền sử dụng đất phải nộp khi giao đất: 3.000.000.000 đồng.

Trong đó:

+ Tiền sử dụng đất phải nộp theo giá đất ở tại nơi thu hồi là: $500,0 \text{ m}^2 \times 1.700.000 \text{ đồng/m}^2 = 850.000.000 \text{ đồng}$.

+ Tiền sử dụng đất được Nhà nước hỗ trợ chênh lệch giữa hai vị trí là: $500,0 \text{ m}^2 \times 4.300.000 \text{ đồng/m}^2 = 2.150.000.000 \text{ đồng}$.

Tiền sử dụng đất hộ gia đình, cá nhân phải nộp khi nhà nước giao (phân phối) đất tái định cư 05 lô đất có diện tích **500,0 m²** là **3.000.000.000 đồng**. (Trong đó: Số tiền được Nhà nước bồi thường theo giá đất ở tại nơi thu hồi là **850.000.000 đồng** và hỗ trợ chênh lệch giữa hai vị trí là: **2.150.000.000 đồng**).

Qua rà soát, việc thu hồi, bồi thường và tái định cư đối với trường hợp nêu trên là đảm bảo tho quy định. UBND thành phố cung cấp thông tin các nội dung liên quan nêu trên để Tòa án nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND thành phố;
- Phòng TN&MT thành phố;
- C,PVP, CV (NC);
- Lưu: VT, TNMT btml.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Lâm