

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

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

Số: /UBND-TN

TP. Quảng Ngãi, ngày tháng năm 2024

V/v kết quả giải quyết sau giám sát
của Thường trực Hội đồng nhân
dân tỉnh tại điểm 2 mục IV (phần
B) Báo cáo số 288/BC-HĐND
ngày 05/12/2023

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

Thực hiện Công văn số 1036/UBND-KTN ngày 01/3/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc báo cáo kết quả thực hiện kiến nghị của HĐND tỉnh về công tác tái định cư trên địa bàn, giai đoạn 2018-2022; Công văn số 849/STNMT-QLĐĐ ngày 22/02/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi về việc báo cáo kết quả giải quyết sau giám sát của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh tại điểm 2 mục IV (phần B) Báo cáo số 288/BC-HĐND ngày 05/12/2023; trên cơ sở Báo cáo số 104/BC-TNMT ngày 05/3/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, Công văn số 207/BQL ngày 04/3/2024 của Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố; UBND thành phố báo cáo kết quả giải quyết sau giám sát của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh tại điểm 2 mục IV (phần B) Báo cáo số 288/BC-HĐND ngày 05/12/2023, nội dung như sau:

I. Về công tác tái định cư:

UBND thành phố đã chỉ đạo Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố (Đơn vị được giao Chủ đầu tư các dự án Khu tái định cư), Phòng Quản lý đô thị thành phố (đơn vị thẩm định, trình phê duyệt quy hoạch chi tiết), các phòng ban, đơn vị liên quan trên địa bàn thành phố, trong quá trình nghiên cứu, đề xuất, lập thực hiện các Khu tái định cư phải đảm bảo quy định pháp luật; Khu Tái định cư được đầu tư xây dựng phải đảm bảo cơ sở hạ tầng đồng bộ, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn về xây dựng. Quá trình nghiên cứu, rà soát đề xuất, thực hiện Dự án phải được đối chiếu, kiểm soát chặt chẽ, tránh để xảy ra tình trạng chưa tuân thủ quy định pháp luật, gây khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện.

Thực hiện nghiêm việc bố trí tái định cư trong giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án; phải chấn chỉnh, rút kinh nghiệm việc giao đất Tái định cư không cùng thời điểm tại một số Dự án trong thời gian qua. Trong thời gian đến, khi trình thu hồi đất ở, phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải đảm bảo có đất ở tái định cư trước khi thực hiện; đồng thời, đảm bảo thực hiện giao đất tái định cư cùng thời điểm với Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định

cur được phê duyệt.

II. Về thông báo thu hồi đất:

UBND thành phố đã thực hiện ban hành thông báo thu hồi đất đảm bảo theo các nội dung tại Mẫu số 07 kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT (được sửa đổi, bổ sung theo Thông tư số 11/2022/TT-BTNMT ngày 20/10/2022 của Bộ Trưởng bộ Tài nguyên và Môi trường).

III. Khó khăn, vướng mắc trong công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giai đoạn từ năm 2018-2022

1. Các trường hợp vướng mắc khi giao đất tái định cư không cùng thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, gồm các dự án sau:

1.1. Dự án Đường Chu Văn An và khu dân cư (đoạn từ đường Ngô Sĩ Liên đến đường Hai Bà Trưng):

Dự án được Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 505/QĐ-UBND ngày 31/3/2016; điều chỉnh Dự án tại Quyết định số 1019/QĐ-UBND ngày 19/7/2019 và giao Công ty TNHH MTV Đầu tư, Xây dựng và Kinh doanh dịch vụ Quảng Ngãi (QISC) làm Chủ đầu tư. Đến ngày 02/10/2020, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1481/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Chủ đầu tư, giao UBND thành phố làm Chủ đầu tư và tiếp tục triển khai thực hiện Dự án. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khai thác quỹ đất; Thời gian thực hiện 2016-2020.

Trong quá trình thực hiện dự án, do khu tái định cư chưa hoàn thành công tác bồi thường GPMB, nên để xử lý vướng mắc, UBND tỉnh đã có ý kiến chỉ đạo tại Thông báo số 109/TB-UBND ngày 12/4/2018 với nội dung: “*Thống nhất cho phép UBND thành phố Quảng Ngãi thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trong khi chờ hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật khu vực tái định cư, việc bố trí đất tái định cư dựa trên bản đồ quy hoạch phân lô của dự án đã được phê duyệt.*”

QISC có trách nhiệm lập phương án bồi thường, GPMB theo từng đợt và cam kết cụ thể thời gian bàn giao tái định cư cho các hộ dân theo từng phương án; đồng thời, đề xuất mức hỗ trợ khoản tiền thuê nhà ở tạm trong thời gian chờ giao đất tái định cư tại thực địa. Trên cơ sở đó, lấy ý kiến bằng văn bản thống nhất của các hộ dân thuộc diện tái định cư của 02 dự án về việc chậm giao đất tái định cư, phê duyệt phương án tái định cư trên bản đồ quy hoạch phân lô và mức hỗ trợ khoản tiền thuê nhà ở tạm trong thời gian chờ giao đất tái định cư trên thực địa”.

Thực hiện nội dung chỉ đạo nêu trên, QISC (đơn vị Chủ đầu tư trước đây) đã lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trình UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 8061/QĐ-UBND ngày 28/9/2018. Trong đó có 17 hộ được giao 21 lô đất tại khu dân cư dọc đường Chu Văn An (KDC nằm giữa đường Chu Văn An và tuyến số 21). Đơn giá nộp tiền sử dụng đất được áp dụng theo Công văn số 2299/UBND-CNXD ngày 24/4/2018 của UBND tỉnh, cụ thể:

- Các lô đất mặt tiền đường Chu Văn An: 9.240.000 đồng/m² (Khoản 1 Điều 32 Quyết định 48) và 10.200.000 đồng/m² (Khoản 2 Điều 32 Quyết định 48);

- Các lô đất mặt tiền đường Trần Nhân Tông và đường Lạc Long Quân: 4.840.000 đồng/m² (*Khoản 1 Điều 32 Quyết định 48*) và 5.300.000 đồng/m² (*Khoản 2 Điều 32 Quyết định 48*);

- Các lô đất mặt tiền đường nội bộ: 3.080.000 đồng/m² (*Khoản 1 Điều 32 Quyết định 48*) và 3.400.000 đồng/m² (*Khoản 2 Điều 32 Quyết định 48*).

*** Nguyên nhân vướng mắc chưa ban hành Quyết định giao đất:**

Quá trình triển khai thực hiện dự án Đường Chu Văn An và khu dân cư gặp nhiều vướng mắc trong công tác bồi thường GPMB, tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường chưa có mặt bằng sạch nên chưa thể ban hành Quyết định giao đất tái định cư. Đến nay, các lô đất tại khu tái định cư nêu trên vẫn chưa hoàn thành công tác bồi thường GPMB và chưa hoàn thiện kết cấu hạ tầng nên chưa có cơ sở ban hành Quyết định giao đất tái định cư theo quy định.

1.2. Dự án Khu dân cư phía Nam đường Hai Bà Trưng, thành phố Quảng Ngãi (giai đoạn 1):

Dự án được Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 446/QĐ-UBND ngày 24/3/2016 và giao Công ty TNHH MTV Đầu tư, Xây dựng và Kinh doanh dịch vụ Quảng Ngãi (QISC) làm Chủ đầu tư. Đến ngày 24/9/2021, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1496/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Chủ đầu tư, giao UBND thành phố làm Chủ đầu tư và tiếp tục triển khai thực hiện Dự án. Nguồn vốn đầu tư: Vốn khai thác quỹ đất; Thời gian thực hiện 2016-2022.

Thực hiện nội dung chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 109/TB-UBND ngày 12/4/2018, QISC (*đơn vị Chủ đầu tư trước đây*) đã lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trình UBND thành phố phê duyệt tại 02 Quyết định: số 6274/QĐ-UBND ngày 30/9/2019 và số 9225/QĐ-UBND ngày 19/12/2019. Trong đó có 59 hộ được giao 77 lô đất tại Khu dân cư phía Nam đường Hai Bà Trưng (giai đoạn 1). Đơn giá nộp tiền sử dụng đất được áp dụng theo Công văn số 1412/UBND-CNXD ngày 26/3/2019 của UBND tỉnh, cụ thể:

- Các lô đất mặt tiền đường Trần Nhân Tông, đường Lý Nam Đế và đường Ngô Thị Nhậm: 4.840.000 đồng/m² (*Khoản 1 Điều 32 Quyết định 48*) và 5.300.000 đồng/m² (*Khoản 2 Điều 32 Quyết định 48*);

- Các lô đất mặt tiền đường Trần Quý Hai và đường Nguyễn Duy Cung: 4.356.000 đồng/m² (*Khoản 1 Điều 32 Quyết định 48*) và 4.800.000 đ/m² (*Khoản 2 Điều 32 Quyết định 48*);

- Các lô đất mặt tiền đường nội bộ: 3.080.000 đồng/m² (*Khoản 1 Điều 32 Quyết định 48*) và 3.400.000 đồng/m² (*Khoản 2 Điều 32 Quyết định 48*).

*** Nguyên nhân vướng mắc chưa ban hành Quyết định giao đất:**

Quá trình triển khai thực hiện dự án Khu dân cư phía Nam đường Hai Bà Trưng (giai đoạn 1) gặp nhiều vướng mắc, tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường chưa có mặt bằng sạch nên chưa thể ban hành Quyết định giao đất tái định cư. Đến nay, các lô đất bố trí tái định cư tại Khu dân cư phía Nam đường Hai Bà Trưng (giai đoạn 1) vẫn chưa hoàn thành công tác bồi thường GPMB và chưa được thi công xây dựng kết cấu hạ tầng nên chưa có cơ sở ban hành Quyết định giao đất tái định cư theo quy định.

1.3. Dự án đường Nguyễn Tự Tân, thành phố Quảng Ngãi (đoạn từ đường Trương Định đến đường Trần Thái Tông)

Dự án được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh dự án tại Quyết định số 1589/QĐ-UBND ngày 31/8/2016. Nguồn vốn đầu tư ngân sách thành phố 20%, ngân sách tỉnh 80%; Thời gian thực hiện 2016-2024.

Đến nay, công tác bồi thường GPMB đã cơ bản hoàn thành. Tuy nhiên, việc giao đất tái định cư còn vướng 01 trường hợp là hộ bà Nguyễn Thị Xanh.

Theo Phương án bồi thường được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6694/QĐ-UBND ngày 09/10/2019, hộ bà Nguyễn Thị Xanh được phân phối 01 lô đất LK22, diện tích 125m² tại Khu dân cư phía Đông đường Phạm Văn Đồng (đoạn từ đường Nguyễn Thị Định đến đường BTXM). Về nghĩa vụ tài chính: Tiền sử dụng đất nộp theo quy định Khoản 1 Điều 32 của Quyết định số 48/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh; đơn giá nộp tiền sử dụng đất theo Công văn số 2701/UBND-NNTN ngày 29/5/2019 của UBND tỉnh: 11.088.000 đồng/m².

**** Nguyên nhân vướng mắc chưa ban hành Quyết định giao đất:***

Quá trình thực hiện dự án Khu dân cư phía Đông đường Phạm Văn Đồng do gặp nhiều vướng mắc trong công tác bồi thường GPMB, dẫn đến không có mặt bằng sạch nên không thể ban hành Quyết định giao đất tái định cư cho hộ bà Xanh tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường. Đồng thời, các khu dân cư để tái định cư cho các dự án trên địa bàn thành phố không có vị trí đất tương xứng để giao cho hộ bà Nguyễn Thị Xanh.

1.4. Dự án đường Lê Thánh Tôn, thành phố Quảng Ngãi (đoạn từ đường Đinh Tiên Hoàng đến Ngã Tư Ba La)

Dự án được Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 1566/QĐ-UBND ngày 30/10/2013, điều chỉnh dự án tại quyết định số 1536/QĐ-UBND ngày 19/8/2016. Nguồn vốn đầu tư: Từ nguồn thu tiền sử dụng đất của dự án Khu đô thị An Phú Sinh; Thời gian thực hiện: năm 2013-2016, được điều chỉnh: 2013-2022.

Dự án được triển khai thực hiện từ năm 2015, đến nay công tác bồi thường GPMB phần do Ban Quản lý dự án thực hiện đã cơ bản hoàn thành. Tuy nhiên, việc giao đất tái định cư hiện còn vướng 03 hộ với 03 lô đất tái định cư; cụ thể:

Năm 2018, UBND thành phố phê duyệt 03 phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại các Quyết định: số 10878/QĐ-UBND ngày 28/12/2018, số 11216/QĐ-UBND ngày 29/12/2018 và số 11152/QĐ-UBND ngày 29/12/2018. Theo đó, 03 hộ (ông Võ Hữu Phước, bà Trương Thị Bé, bà Võ Thị Lộc) được giao 03 lô đất tái định cư tại Khu dân cư dọc đường Lê Thánh Tôn; đơn giá nộp tiền sử dụng đất áp dụng theo Công văn số 2360/UBND-CNXD ngày 27/4/2018 của UBND tỉnh Quảng Ngãi: 5.082.000 đồng/m² và 4.840.000 đồng/m² (theo quy định Khoản 1 Điều 32 của Quyết định số 48/QĐ-UBND); 5.400.000 đồng/m² (theo quy định Khoản 2 Điều 32 của Quyết định số 48/QĐ-UBND).

**** Nguyên nhân vướng mắc chưa ban hành Quyết định giao đất:***

Thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, Khu dân cư dọc đường Lê Thánh Tôn còn vướng mặt bằng nên các hạng mục hạ tầng điện, nước chưa thể thi công hoàn thành để đấu nối cấp điện và cấp nước phục vụ khu dân cư. Do đó, chưa có cơ sở ban hành Quyết định giao đất tái định cư cho 03 hộ trên theo quy định.

1.5. Dự án Khu dân cư phía Đông đường Phạm Văn Đồng (đoạn từ đường Nguyễn Thị Định đến đường BTXM), thành phố Quảng Ngãi

Dự án được Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi về việc phê duyệt tại Quyết định số 4139/QĐ-UBND ngày 30/10/2015. Nguồn vốn đầu tư: Ngân sách thành phố; Thời gian thực hiện: 2016, được điều chỉnh 2016-2021.

Đến nay dự án đã thi công cơ bản hoàn thành. Tuy nhiên việc giao đất tái định cư của hiện còn vướng 01 trường hợp là hộ bà Lê Thị Thiên Lý. Cụ thể:

Theo Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 10844/QĐ-UBND ngày 31/12/2019, hộ bà Lê Thị Thiên Lý được giao 01 lô đất tái định cư LK2-02 có thu tiền sử dụng đất; diện tích 100m² tại Khu dân cư dọc đường Lê Thánh Tôn; tiền sử dụng đất thực hiện theo Công văn số 1295/UBND-CNXD ngày 20/3/2019 của UBND tỉnh Quảng Ngãi là 2.700.000 đồng/m² (nộp theo quy định Khoản 2 Điều 32 của Quyết định số 48/2017/QĐ-UBND).

*** Nguyên nhân vướng mắc chưa ban hành Quyết định giao đất:**

Thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, Khu dân cư dọc đường Lê Thánh Tôn còn vướng mặt bằng nên các hạng mục hạ tầng điện – nước chưa thể thi công hoàn thành để đấu nối cấp điện và cấp nước phục vụ khu dân cư. Do đó, chưa có cơ sở ban hành Quyết định giao đất tái định cư cho hộ bà Lê Thị Thiên Lý theo quy định.

1.6. Dự án Đường Trương Quang Cận, thành phố Quảng Ngãi (đoạn từ đường Lê Đại Hành đến đường Lương Thế Vinh)

Dự án được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3187/QĐ-UBND ngày 07/8/2014. Nguồn vốn đầu tư: Ngân sách thành phố; Thời gian thực hiện: Năm 2014-2022. Đến nay đã thi công hoàn thành khoảng 70% khối lượng công trình, phần còn lại chưa thi công do vướng mặt bằng.

Công tác bồi thường GPMB hiện nay còn vướng mắc một số trường hợp chưa nhận tiền bồi thường và bàn giao mặt bằng để thi công công trình. Trong đó có 05 hộ chưa ban hành Quyết định giao đất. Cụ thể:

Theo các phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được UBND thành phố phê duyệt tại các Quyết định: số 9171/QĐ-UBND ngày 17/12/2019 và số 10568/QĐ-UBND ngày 31/12/2019, 05 hộ được giao 06 lô đất tái định cư tại khu dân cư đường Trương Quang Cận; Đơn giá nộp tiền sử dụng đất áp dụng theo Công văn số 4571/UBND-KT ngày 14/8/2019 của UBND tỉnh, cụ thể:

- Các lô đất mặt tiền đường Lê Đại Hành: 4.840.000 đồng/m²;
- Các lô đất mặt tiền đường Trương Quang Cận: 3.080.000 đồng/m².

*** Nguyên nhân vướng mắc chưa ban hành Quyết định giao đất:**

Đối với các hộ gia đình nêu trên được UBND thành phố ban hành Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư vào cuối năm 2019

(Quyết định số 9171/QĐ-UBND ngày 17/12/2019 và Quyết định số 10568/QĐ-UBND ngày 31/12/2019) và áp dụng giá đất thu tiền sử dụng đất tại Công văn số 4571/UBND-KT ngày 14/8/2019 của UBND tỉnh Quảng Ngãi. Do Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được UBND thành phố phê duyệt vào thời điểm cuối tháng 12/2019 nên không kịp thời gian để lập và trình hồ sơ giao đất cho các hộ dân trong năm 2019. Sang năm 2020 giá đất có biến động tăng lớn khi UBND tỉnh ban hành Bảng giá đất kèm theo Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020-2024). Do đó, chưa thể ban hành Quyết định giao đất tái định cư theo quy định.

1.7. Dự án Đường Trần Quý Hai, thành phố Quảng Ngãi (đoạn từ đường Ngô Sĩ Liên đến đường Hùng Vương):

Dự án được Chủ tịch UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 7324/QĐ-UBND ngày 26/10/2016. Nguồn vốn đầu tư: Ngân sách thành phố; thời gian thực hiện 2016-2017 và được điều chỉnh 2016-2024 do vướng mắc trong công tác bồi thường GPMB.

Dự án bắt đầu thực hiện công tác bồi thường GPMB và tổ chức triển khai thi công công trình từ năm 2017. Đến nay đã cơ bản hoàn thành công trình, hiện chỉ còn chưa thi công nút giao thông cuối tuyến (giáp với đường Hùng Vương) do vướng mặt bằng hộ ông Lê Thế (vợ là bà Nguyễn Thị Ty). Cụ thể như sau:

Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2479/QĐ-UBND ngày 24/6/2019 thu hồi một phần thửa đất với diện tích 56,6m², diện tích còn lại ngoài quy hoạch 41,0m²; hộ ông Lê Thế và bà Nguyễn Thị Ty được giao 01 lô đất tái định cư có thu tiền sử dụng đất (lô đất số 96, diện tích 125m² tại Khu dân cư đường Phan Đình Phùng, thành phố Quảng Ngãi); tiền sử dụng đất phải nộp: 125m² x 5.300.000 đ/m² = 662.500.000 đồng (Giá đất áp dụng theo Công văn số 1668/UBND-CNXD ngày 08/4/2019 của UBND tỉnh: Áp dụng cho trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 32 Quyết định 48/2017/QĐ-UBND).

*** Nguyên nhân vướng mắc chưa ban hành Quyết định giao đất:**

Sau khi phương án bồi thường được phê duyệt, chủ hộ không thống nhất nhận tiền bồi thường và nhiều lần có đơn khiếu nại yêu cầu thu hồi toàn bộ diện tích thửa đất và giao cho gia đình ông 02 lô đất tái định cư tại Khu dân cư đường Phan Đình Phùng, đồng thời tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ phải đủ để hộ ông xây dựng lại 01 căn nhà cấp 4 (trị giá khoảng 500 triệu đồng) và đủ để nộp tiền sử dụng đất đối với 02 lô đất tái định cư mà ông yêu cầu.

Nội dung khiếu nại của ông Lê Thế đã được Chủ tịch UBND thành phố ban hành Quyết định số 5471/QĐ-UBND ngày 28/8/2019 về việc thụ lý và giao Chánh Thanh tra thành phố xác minh khiếu nại. Đồng thời, ngày 17/9/2019, Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi ban hành Quyết định số 6010/QĐ-UBND về việc thành lập Tổ công tác tham mưu giải quyết khiếu nại, tố cáo, kiến nghị, phản ánh thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi (gọi tắt là Tổ công tác 6010).

Qua quá trình xác minh, Tổ công tác 6010 đã báo cáo và tham mưu Chủ tịch UBND thành phố đối thoại với vợ chồng ông Lê Thế vào ngày 26/02/2020.

Tại buổi đối thoại, vợ chồng ông Lê Thế đề nghị thu hồi luôn phần diện tích còn lại và đề nghị giao cho gia đình ông 02 lô đất tái định cư, gồm 01 lô cho hộ ông và 01 lô theo diện nhiều thế hệ cho con gái ông là Lê Thị Mai Oanh.

Để sớm kết thúc vụ việc và có mặt bằng tiếp tục triển khai thi công hoàn thành công trình, UBND thành phố đã trình và được Ban Thường vụ Thành ủy ban hành Kết luận số 1274-KL/TU ngày 30/3/2020 với nội dung:

“Thống nhất theo nội dung đề xuất thu hồi luôn phần diện tích đất ở còn lại của thửa đất số 158, với diện tích 41m² và giao cho bà Lê Thị Mai Oanh - con gái ông Lê Thế 01 lô đất tái định cư có thu tiền sử dụng đất theo đề nghị của UBND thành phố tại Báo cáo số 84. Giao UBND thành phố chỉ đạo Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố làm việc với hộ ông Lê Thế về chủ trương trên và lập phương án bồi thường, hỗ trợ điều chỉnh bổ sung theo quy định...”

Tuy nhiên, năm 2020 phần diện tích đất thu hồi bổ sung 41m² ngoài quy hoạch đường Trần Quý Hai không được UBND tỉnh phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2020 (quá 03 năm theo quy định tại khoản 3 Điều 49 Luật Đất đai năm 2013). Đến năm 2021, Dự án Đường Trần Quý Hai mới được UBND tỉnh phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2021 tại Quyết định số 84/QĐ-UBND ngày 24/02/2021. Đồng thời, năm 2020 giá đất trên địa bàn tỉnh có sự biến động lớn khi UBND tỉnh ban hành giá đất thời kỳ 05 năm (2020-2024) theo Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 thay cho Quyết định số 67/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND tỉnh, theo đó giá đất bồi thường mới tăng khoảng 03 lần so với giá đất cũ. Nên giá trị bồi thường đất và giá trị nộp tiền sử dụng đất cũng tăng theo. Về giá đất bồi thường cụ thể, đến ngày 24/11/2021 UBND tỉnh mới phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường dự án Đường Trần Quý Hai tại Quyết định số 523/QĐ-UBND. Đồng thời, đến ngày 03/12/2021 UBND tỉnh mới thống nhất giá thu tiền sử dụng đất tại Khu dân cư đường Phan Đình Phùng tại Công văn số 6570/UBND-KTTH. Theo đó, giá đất tại nơi tái định cư là 32.000.000 đồng/m² (Giá đất áp dụng cho trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 32 Quyết định 48/2017/QĐ-UBND).

Do đó, hiện nay chưa thể ban hành Quyết định giao đất tái định cư cho hộ ông Lê Thế vì vướng mắc về đơn giá thu tiền sử dụng đất không cùng thời điểm phê duyệt phương án bồi thường.

1.8. Dự án Khu đô thị mới phục vụ tái định cư Khu II Đê bao thành phố Quảng Ngãi.

Dự án Khu đô thị mới phục vụ tái định cư Khu II Đê bao, thành phố Quảng Ngãi được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại các Quyết định: Quyết định số 320/QĐ-UBND ngày 25/9/2015 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phục vụ tái định cư khu II Đê bao, thành phố Quảng Ngãi; Quyết định số 1964a/QĐ-UBND ngày 30/10/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Khu đô thị mới phục vụ tái định cư Khu II Đê bao, thành phố Quảng Ngãi; Quyết định số 540/QĐ-UBND ngày 30/6/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc cập nhật bổ sung phần diện tích 18.791 m² vào Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phục vụ tái định cư Khu II Đê bao đã

được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 320/QĐ-UBND ngày 25/9/2015 giảm quy mô diện tích của Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu II Đê bao phục vụ dự án Trung tâm hội nghị tỉnh Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 786a/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 và điều chỉnh tại Quyết định số 928/QĐ-UBND ngày 15/12/2017; Quyết định số 1211/QĐ-UBND ngày 16/8/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt điều chỉnh diện tích sử dụng đất và thời gian thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình Khu đô thị mới phục vụ tái định cư Khu II đê bao, thành phố Quảng Ngãi; Quyết định số 744/QĐ-UBND ngày 15/3/2022 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đô thị mới phục vụ tái định cư Khu II Đê bao, thành phố Quảng Ngãi. Tiến độ thực hiện: 2016-2024; Nguồn vốn đầu tư: Ngân sách tỉnh.

Dự án được triển khai thực hiện từ năm 2015, đến nay Ban Quản lý dự án đã lập và trình UBND thành phố phê duyệt 16 phương án bồi thường với tổng số 292/305 hộ và 01 tổ chức, với tổng diện tích 7,9506/8,2480ha. Tổng giá trị phê duyệt bồi thường, trực tiếp là 128,614 tỷ đồng. Đến nay đã chi trả được 283/292 hộ, với giá trị 100,180 tỷ đồng; Còn lại 09 hộ chưa chi trả tiền bồi thường, với giá trị 20,851 tỷ đồng, trong đó có hộ Bà Tạ Thị Trợ, ông Lê Tấn Chính đại diện cho những người thừa kế của bà Tạ Thị Thôi (chết) gồm: các ông (bà) Lê Thị Tuyết Sương, Lê Thị Mỹ Lệ, Lê Tấn Lộc, Lê Tấn Tài, Lê Thị Hồng Hoa, cụ thể:

Bà Tạ Thị Trợ, ông Lê Tấn Chính đại diện cho những người thừa kế của bà Tạ Thị Thôi (chết) gồm: các ông (bà) Lê Thị Tuyết Sương, Lê Thị Mỹ Lệ, Lê Tấn Lộc, Lê Tấn Tài, Lê Thị Hồng Hoa đã được UBND thành phố phê duyệt và ban hành tại các Quyết định: số 10654/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án: Khu đô thị mới phục vụ tái định cư Khu II đê bao, thành phố Quảng Ngãi (Phương án đất ở đợt 13); Quyết định số 10649/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc thu hồi đất của bà Tạ Thị Trợ, Tạ Thị Thôi (chết) những người thừa kế gồm ông Lê Tấn Chính và những người thừa kế (nếu có) đang sử dụng thuộc phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi để thực hiện dự án Khu đô thị mới phục vụ tái định cư Khu II đê bao; Quyết định số 10820/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho bà Tạ Thị Trợ, Tạ Thị Thôi (chết) những người thừa kế gồm ông Lê Tấn Chính và những người thừa kế (nếu có), thường trú tại phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi để thực hiện dự án Khu đô thị mới phục vụ tái định cư Khu II đê bao, với tổng giá trị: 500.000.000 đồng.

Về giao đất tái định cư: Bà Tạ Thị Trợ, ông Lê Tấn Chính đại diện cho những người thừa kế của bà Tạ Thị Thôi (chết) gồm các ông (bà) Lê Thị Tuyết Sương, Lê Thị Mỹ Lệ, Lê Tấn Lộc, Lê Tấn Tài, Lê Thị Hồng Hoa được giao 01 lô đất tái định cư. Lô đất LK2-C43, diện tích 100m². Nghĩa vụ tài chính phải nộp là: 1.050.000.000 đồng được xác định tại Công văn số 5008/UBND-KT ngày 27/9/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc giá đất ở tính thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp được Nhà nước bố trí đất tái định cư, giao đất tái định

cur tại dự án Khu đô thị mới phục vụ tái định cư Khu II đê bao, thành phố Quảng Ngãi

(Trong đó: Tiền sử dụng đất chủ hộ phải nộp tại nơi thu hồi đất: $50m^2 \times 1.900.000đ/m^2 = 95.000.000$ đồng; Tiền sử dụng đất chủ hộ được hỗ trợ chênh lệch giữa hai vị trí theo điểm a khoản 18, Điều 26 Quyết định số 48/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi: $50m^2 \times (9.000.000 - 1.900.000) đ/m^2 = 355.000.000$ đồng; Tiền sử dụng đất chủ hộ phải nộp chênh lệch giữa diện tích đất TĐC với DT đất ở bị thu hồi theo khoản 2, Điều 32 Quyết định số 48/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi: $50 m^2 \times 12.000.000đ/m^2 = 600.000.000$ đồng)

*** Nguyên nhân vướng mắc chưa ban hành Quyết định giao đất:**

Ngày 29/12/2021, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố Quảng Ngãi có Tờ trình số 695/TTr-BQL về việc ban hành Quyết định giao đất tái định cư cho hộ gia đình, cá nhân thuộc dự án: Khu đô thị mới phục vụ tái định cư Khu II Đê bao, thành phố Quảng Ngãi (phương án đợt 13), trong đó có Bà Tạ Thị Trợ, ông Lê Tấn Chính đại diện cho những người thừa kế của bà Tạ Thị Thôi (chết) gồm các ông (bà): Lê Thị Tuyết Sương, Lê Thị Mỹ Lệ, Lê Tấn Lộc, Lê Tấn Tài, Lê Thị Hồng Hoa. Tuy nhiên, ngày 30/12/2021, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố có Công văn số 517a/TNMT về việc hoàn thiện hồ sơ đề nghị giao đất tái định cư Khu đô thị mới phục vụ tái định cư Khu II đê bao. Nội dung Công văn số 517a/TNMT đề nghị bổ sung Văn bản kê khai những người được hưởng di sản thừa kế của bà Tạ Thị Thôi (chết), Văn bản cử người đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ban Quản lý dự án phối hợp với UBND phường Lê Hồng Phong nhiều lần tổ chức làm việc với gia đình ông Lê Tấn Chính (chồng bà Tạ Thị Thôi) đề nghị bổ sung Văn bản kê khai những người được hưởng di sản thừa kế của bà Tạ Thị Thôi (chết), Văn bản cử người đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để Ban Quản lý dự án hoàn thiện hồ sơ đề nghị giao đất theo quy định (Cụ thể ngày 26/01/2022, ngày 02/8/2022). Vì điều kiện gia đình của các con ông Lê Tấn Chính (chồng bà Tạ Thị Thôi) đều đi làm ăn xa, không có mặt tại nơi có đất bị thu hồi, thất lạc giấy tờ... đến ngày 18/11/2022, ông Lê Tấn Chính (chồng bà Tạ Thị Thôi (chết)) mới bổ sung Văn bản kê khai những người được hưởng di sản thừa kế của bà Tạ Thị Thôi (chết), Văn bản cử người đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền chứng thực. Do đó, ngày 02/12/2022, Ban Quản lý dự án có Tờ trình số 545/TTr-BQL về việc ban hành Quyết định giao đất tái định cư cho bà Tạ Thị Trợ, ông Lê Tấn Chính đại diện cho những người thừa kế của bà Tạ Thị Thôi (chết) gồm các ông (bà): Lê Thị Tuyết Sương, Lê Thị Mỹ Lệ, Lê Tấn Lộc, Lê Tấn Tài, Lê Thị Hồng Hoa trình Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố tham mưu UBND thành phố ban hành Quyết định giao đất cho hộ dân, Ngày 23/12/2022, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố có Công văn số 594/TNMT đề nghị cung cấp Quyết định về giá đất tại nơi tái định cư trong năm 2022 (thời điểm ban hành Quyết định giao đất). Tuy nhiên, đối với dự án Khu đô thị mới phục vụ tái định cư Khu II đê bao, thành phố Quảng Ngãi trong năm 2022 không có Quyết định giá đất tái định cư. Vì vậy không có cơ sở trình UBND thành phố ban hành Quyết

định giao đất. Hiện nay giá đất tại vị trí giao đất tái định cư tăng so với thời điểm năm 2021, vì vậy người dân không thống nhất nộp thêm tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất tái định cư.

2. Vương mắc trong quá trình thực hiện:

Việc thực hiện giao đất tái định cư cho hộ giải tỏa thuộc các dự án trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh thống nhất xác định đơn giá thu tiền sử dụng đất, tuy nhiên một số trường hợp không áp dụng được do chưa có đất để bố trí tái định cư hoặc có đất nhưng chưa đủ điều kiện để bố trí tái định cư (*chưa lập các thủ tục giao đất tái định cư; vị trí giao đất tái định cư chưa được bồi thường, giải phóng mặt bằng; bố trí vị trí đất tái định cư không tương xứng với vị trí thu hồi đất; cơ sở hạ tầng để giao đất tái định cư chưa đảm bảo...*) từ đó dẫn đến việc chậm thực hiện văn bản về giá đất tính thu tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất tái định cư đã được UBND tỉnh thống nhất và phải kéo dài trong việc áp dụng về giá đất tái định cư của UBND tỉnh từ nhiều năm trước đây. Trách nhiệm này thuộc về các cơ quan nhà nước mà không phải do lỗi của người dân có đất bị thu hồi.

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 542/TB-UBND ngày 29/11/2021, qua rà soát các trường hợp giao đất tái định cư theo quy định tại khoản 1 Điều 32 Quyết định số 48/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh và các trường hợp tương tự được phê duyệt phương án bồi thường trước thời điểm ban hành Quyết định số 48/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh, nếu điều chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (*điều chỉnh đơn giá bồi thường đất và đơn giá thu tiền sử dụng đất theo đơn giá hiện hành để đảm bảo nguyên tắc công bằng trong bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất theo Điều 74 Luật Đất đai năm 2013*) sẽ gặp một số vướng mắc sau:

(1) Để điều chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ theo đơn giá hiện hành thì cần phải hủy Quyết định thu hồi đất đã ban hành trước đây và ban hành lại Quyết định thu hồi đất tại thời điểm điều chỉnh phương án bồi thường để đảm bảo quy định tại khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013: *“Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất”*, Nội dung này không thể thực hiện được vì một số trường hợp người dân đã bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án, nay không thể ban hành quyết định thu hồi đất.

(2) Tổng giá trị phương án bồi thường sau khi điều chỉnh sẽ tăng lên rất nhiều so với phương án bồi thường đã được phê duyệt, do đó một số dự án cần phải điều chỉnh tổng mức đầu tư mới có cơ sở triển khai thực hiện.

(3) Về thủ tục lập phương án bồi thường, hỗ trợ điều chỉnh: tốn nhiều thời gian và cần phải lập nhiều thủ tục liên quan theo quy định (*như: điều chỉnh phương án, lập lại hồ sơ thu hồi đất, phê duyệt lại phương án, niêm yết công khai, ban hành lại quyết định bồi thường cá nhân, chi trả tiền, v.v...*). Mặt khác, quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hiện hành có nhiều thay đổi cả về thủ tục và về nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư so với thời điểm phê duyệt phương án trước đây.

(4) Theo các phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã phê duyệt trước đây, có một số trường hợp có diện tích đất thu hồi lớn nhưng diện tích giao đất tái định cư nhỏ. Trường hợp nếu điều chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo đơn giá hiện hành thì có sự chênh lệch lớn giữa giá trị bồi thường đất và giá trị thu tiền sử dụng đất của lô đất tái định cư, trường hợp này người dân sẽ hưởng lợi rất nhiều vì giá trị chênh lệch lớn. Hoặc ngược lại, một số trường hợp có diện tích đất thu hồi nhỏ nhưng diện tích giao đất tái định cư lớn, thì số tiền người dân phải bỏ ra thêm rất lớn để đủ nộp tiền sử dụng đất, trong khi người dân đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án đã được phê duyệt trước đây. Bên cạnh đó, sẽ xảy ra tình trạng không công bằng trong cùng một dự án hoặc trên cùng địa bàn giữa những người đã hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án phê duyệt trước đây so với những hộ dân điều chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ theo giá hiện hành.

3. Kiến nghị

Các trường hợp vướng mắc trong việc chậm ban hành Quyết định giao đất tái định cư theo phương bồi thường, hỗ trợ tái định cư đã được phê duyệt, đa số các hộ gia đình đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ nhưng chưa nhận đất tái định cư để xây dựng nhà ở (*tại vị trí lô đất giao đất tái định cư còn vướng mắc công tác bồi thường, GPMB; Vì vậy, các cơ quan chuyên môn chưa tham mưu UBND thành phố ban hành Quyết định giao đất tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân theo phương án bồi thường, hỗ trợ đã được thẩm định và phê duyệt*). Việc tính thu tiền sử dụng đất lô đất tái định cư theo đơn giá tại thời điểm phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt là đảm bảo được sự “công bằng”, tạo sự đồng thuận chung của người dân trong cùng dự án và khu vực; tuy nhiên, chưa đảm bảo về nguyên tắc “*kip thời*” theo quy định tại Khoản 3, Điều 74 Luật Đất đai năm 2013. Đây là lỗi của Nhà nước trong quá trình thực hiện các dự án, không phải lỗi của hộ dân.

Mặc dù quy định tại Khoản 3, Điều 108 Luật Đất đai 2013 nêu: “*Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất*”; nhưng tại Khoản 3, Điều 86 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư, giá bán nhà ở tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định*” và theo điểm c, Khoản 3, Điều 69 Luật Đất đai năm 2013 quy định việc tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư như sau: “*Tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt*”.

Từ những lý do nêu trên, để vừa đảm bảo nguyên tắc công bằng trong công tác bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, vừa tránh so bì và hạn chế phát sinh khiếu nại, khiếu kiện kéo dài, đồng thời giảm thiểu nhiều thủ tục pháp lý có liên quan; căn cứ theo Điểm c Khoản 3 Điều 69 Luật Đất đai năm 2013 của Chính phủ quy định: “*Tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ bố trí tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được phê duyệt*”, UBND thành phố kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu trình UBND tỉnh thống nhất cho chủ trương với nội dung: Tính thu tiền sử dụng đất

lô đất tái định cư theo đơn giá tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường (*tức theo phương án bồi thường đã được phê duyệt*); cho phép áp dụng đối với các trường hợp giao đất tái định cư theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 32 Quyết định số 48/2017/QĐ-UBND và các trường hợp tương tự được phê duyệt phương án bồi thường trước thời điểm ban hành Quyết định số 48/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi.

UBND thành phố báo cáo kết quả giải quyết sau giám sát của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh như trên, đề Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT.HĐND tỉnh (báo cáo);
- UBND tỉnh (B/cáo);
- CT, PCT UBND TP;
- Phòng TNMT TP;
- BQL DA ĐTXD và PTQĐ TP;
- VPUB: C, PVP, CV (TN, XD);
- Lưu: VT, TNMT (mvc).

CHỦ TỊCH

Trà Thanh Danh