

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ ĐỨC PHỐ

Số: /UBND-TNMT

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

Đức Phố, ngày tháng năm 2024

V/v giải thích pháp luật đối với Đơn kiến nghị, xem xét của ông Nguyễn Luyện, thường trú TDP Lộ Bàn, phường Phổ Ninh thuộc Dự án: Xây dựng đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021 - 2025, đoạn qua địa bàn phường Phổ Ninh, thị xã Đức Phố, tỉnh Quảng Ngãi

Kính gửi: Ông Nguyễn Luyện, thường trú thôn TDP Lộ Bàn, phường Phổ Ninh, thị xã Đức Phố.

UBND thị xã Đức Phố có nhận Đơn kiến nghị, xem xét của ông Nguyễn Luyện (đơn đề ngày 20/3/2024), thường trú thôn TDP Lộ Bàn, phường Phổ Ninh, thị xã Đức Phố, tỉnh Quảng Ngãi, nội dung đơn: "Đề nghị xác nhận lại năm xây dựng nhà cửa, vật kiến trúc, Đơn giá bồi thường nhà, vật kiến trúc quá thấp không đủ để xây dựng lại nhà mới; Đề nghị bố trí 01 lô đất tái định cư để ổn định cuộc sống".

Qua xem xét hồ sơ, các văn bản pháp lý liên quan; Công văn số 951/TTPTQĐ-BT&GPMB ngày 14/4/2024 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi và đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 231/TNMT ngày 06/5/2024, Chủ tịch UBND thị xã có ý kiến như sau:

Trong vùng quy hoạch dự án hộ ông Nguyễn Luyện đang sử dụng thửa đất số 96, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.003,8 m<sup>2</sup>, diện tích thu hồi 1.003,8 m<sup>2</sup>, loại đất BHK (Hiện trạng thửa đất có xây dựng nhà cấp 4B và một số công trình phục vụ đời sống).

Nguồn gốc sử dụng đất do UBND phường xác nhận: "Đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; Giấy CNQSDĐ cấp ngày 16/6/2021 số vào sổ CS02935, thuộc thửa đất số 321, tờ bản đồ 18, diện tích 928m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng là đất BHK do hộ ông Nguyễn Luyện đứng tên chủ sử dụng đất".

Trên cơ sở nguồn gốc, quá trình sử dụng đất do UBND phường Phổ Ninh xác nhận và tình trạng pháp lý về đất (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) do hộ dân cung cấp, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi tiến hành lập phương án bồi thường, hỗ trợ và đã được UBND thị xã phê duyệt, cụ thể:

+ Phương án bồi thường, hỗ trợ (đợt 3): được phê duyệt tại Quyết định số 5295/QĐ-UBND ngày 06/12/2022; đồng thời UBND thị xã Đức Phố ban hành Quyết định số 5246/QĐ-UBND ngày 06/12/2022 về việc thu hồi đất của hộ ông

Nguyễn Luyện tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 01, với diện tích là 1.003,8 m<sup>2</sup>, loại đất BHK và Quyết định số 6193/QĐ-UBND ngày 08/12/2022 về việc bồi thường, hỗ trợ (đợt 3) cho hộ ông Nguyễn Luyện với giá trị là 223.247.200 đồng (*trong đó: bồi thường, hỗ trợ về đất là 212.704.800 đồng; nhà, vật kiến trúc là 0 đồng; cây cối hoa màu là 2.190.400 đồng và các khoản hỗ trợ là 8.352.000 đồng*).

+ Phương án bồi thường, hỗ trợ (đợt 20): được phê duyệt tại Quyết định số 1956/QĐ-UBND ngày 11/3/2024; đồng thời ban hành Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 20/3/2024 về việc bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Nguyễn Luyện để thực hiện dự án (phương án đợt 20) với giá trị là 148.957.840 đồng (*trong đó: bồi thường, hỗ trợ về đất là 0 đồng; nhà, vật kiến trúc là 148.957.840 đồng; cây cối hoa màu là 0 đồng và các khoản hỗ trợ là 0 đồng*).

\* Tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ cho ông Nguyễn Luyện là: **372.205.040 đồng** (*trong đó: bồi thường, hỗ trợ về đất là 212.704.800 đồng; nhà, vật kiến trúc là 148.957.840 đồng; cây cối hoa màu là 2.190.400 đồng và các khoản hỗ trợ là 8.352.000 đồng*).

Thực hiện các Quyết định trên, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi đã phối hợp với Chủ đầu tư, UBND phường Phổ Ninh tiến hành mời hộ ông Nguyễn Luyện để công khai phương án đã phê duyệt, bàn giao các Quyết định và tiến hành chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ. Tuy nhiên, đến nay hộ ông Nguyễn Luyện vẫn không thống nhất nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và có đơn kiến nghị, xem xét.

**1. Đối với nội dung ông Nguyễn Luyện đề nghị xác nhận lại năm xây dựng nhà cửa công trình, vật kiến trúc trên đất của Ông:**

Căn cứ theo quy định tại Điều 92, Luật Đất đai năm 2013 thì:

**“Điều 92. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường tài sản gắn liền với đất**

1. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp thu hồi đất quy định tại các điểm a, b, d, đ, e, i khoản 1 Điều 64 và điểm b, d khoản 1 Điều 65 của Luật này.

2. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập từ sau khi có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình xây dựng khác không còn sử dụng.”.

Hộ ông Nguyễn Luyện xây dựng nhà cửa, công trình vật kiến trúc sai mục đích trên đất nông nghiệp (loại đất BHK), vì vậy tài sản này tạo lập trái quy định của pháp luật, do đó căn cứ theo quy định trên thì nhà cửa, công trình vật kiến trúc của hộ ông Nguyễn Luyện không đủ điều kiện được bồi thường.

Tuy nhiên, căn cứ theo quy định tại điểm b, khoản 16, Điều 18, Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi, quy định về các khoản hỗ trợ khác thì:

“16. Nhà, công trình phục vụ đời sống xây dựng trên đất không đủ điều kiện bồi thường đất ở thì được hỗ trợ như sau:

a) Nhà, công trình phục vụ đời sống xây dựng trước ngày 01/7/2004 thì được hỗ trợ bằng 100% giá trị nhà, công trình theo quy định;

b) Nhà, công trình phục vụ đời sống xây dựng từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014 thì được hỗ trợ bằng 40% giá trị nhà, công trình theo quy định;

c) Xây dựng kể từ ngày 01/7/2014 trở về sau thì không được hỗ trợ.”.

Theo xác nhận của UBND phường Phổ Ninh tại Công văn số 57/UBND ngày 26/02/2024 thì nhà cửa, công trình xây dựng trên thửa đất số 96, tờ bản đồ số 01 của hộ ông Nguyễn Luyện được **xây dựng từ năm 2012**. Vì vậy căn cứ theo quy định trên Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi tiến hành lập phương án hỗ trợ thì đối với phần nhà cửa, công trình phục vụ đời sống xây dựng trên đất của hộ ông Nguyễn Luyện bằng **40%** theo giá trị hiện có của nhà, công trình theo quy định là đã đảm bảo theo đúng quy định tại thời điểm thu hồi đất.

Đối với nội dung ông Nguyễn Luyện đề nghị xác minh lại năm xây dựng nhà cửa, công trình vật kiến trúc của gia đình, đề nghị Ông liên hệ trực tiếp với UBND phường Phổ Ninh để được xem xét, giải quyết.

**2. Đối với nội dung Ông kiến nghị kiểm tra bổ sung một số hạng mục nhà cửa, công trình xây dựng trên đất:**

Đối với một số hạng mục công trình, vật kiến trúc, ông Nguyễn Luyện có ý kiến còn chưa đúng thực tế và đơn giá công trình đang sử dụng. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi đã phối hợp với UBND phường Phổ Ninh và các đơn vị liên quan trực tiếp đến tại hiện trường nhà cửa, vật kiến trúc của hộ ông Nguyễn Luyện để kiểm tra, lập biên bản kiểm tra hiện trường và khẳng định đã kiểm kê đầy đủ cho hộ dân theo quy định.

**3. Đối với nội dung Ông cho rằng đơn giá tiền đền bù thấp, không đủ để làm lại nhà mới tương đương:**

Tiểu dự án Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án thành phần đoạn Quảng Ngãi - Hoài Nhơn thuộc dự án Xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025, đoạn qua địa bàn tỉnh Quảng Ngãi được UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1044/QĐ-UBND ngày 05/8/2022 thuộc dự án Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định tại Điều 62 Luật Đất đai năm 2013.

Vì vậy đối với đơn giá bồi thường về nhà cửa, vật kiến trúc để tính toán áp dụng trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của Tiểu dự án tại thời điểm thu hồi đất, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi đã áp dụng đơn giá theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước tại Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 và Quyết định số 46/2022/QĐ-UBND ngày 02/12/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, vật kiến trúc khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, công

cộng để phát triển kinh tế - xã hội áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi là đã đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

**4. Đối với nội dung ông Nguyễn Luyện đề nghị xem xét bố trí tái định cư để ổn định cuộc sống:**

Căn cứ theo quy định tại khoản 1, Điều 79, Luật Đất đai năm 2013 thì:

*“Điều 79. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở*

*1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường như sau:*

*a) Trường hợp không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở; trường hợp không có nhu cầu bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở thì Nhà nước bồi thường bằng tiền;*

*b) Trường hợp còn đất ở, nhà ở trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi thì được bồi thường bằng tiền. Đối với địa phương có điều kiện về quỹ đất ở thì được xem xét để bồi thường bằng đất ở”.*

Theo quy định tại khoản 1, Điều 6, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì:

*“Điều 6. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở:*

*Việc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở quy định tại Điều 79 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:*

*1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất ở mà có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện để được 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 pháp luật về đất đai thì việc bồi thường về đất được thực hiện như sau:*

*a) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tái định cư;*

*b) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà hộ gia đình, cá nhân còn đất ở, nhà ở khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được bồi thường bằng tiền. Đối với địa phương có điều kiện về quỹ đất ở thì được xem xét để bồi thường bằng đất ở.*

Đồng thời, căn cứ theo Khoản 1, Điều 20, Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi thì:

***” Các trường hợp được tái định cư:***

**1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi hết đất ở mà không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân không có nhu cầu tái định cư)''.**

Căn cứ các quy định trên và qua kiểm tra hồ sơ pháp lý về đất, nguồn gốc thửa đất bị thu hồi đề thực hiện dự án do UBND phường Phổ Ninh xác nhận do hộ ông Nguyễn Luyện đang sử dụng là đất nông nghiệp (loại đất BHK) và chỉ được Nhà nước thu hồi, bồi thường đất nông nghiệp, vì vậy nội dung ông Nguyễn Luyện đề nghị xem xét bố trí tái định cư để ổn định cuộc sống khi Nhà nước không thu hồi, bồi thường đất ở là không có cơ sở để xem xét, giải quyết.

Đây là công trình trọng điểm quốc gia, để đảm bảo đúng tiến độ, nhiệm vụ giải phóng mặt bằng do Quốc hội, Chính phủ đề ra, UBND thị xã đề nghị ông Nguyễn Luyện chấp hành chủ trương, chính sách của Đảng, Nhà nước, nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và bàn giao mặt bằng cho Chủ đầu tư thực hiện dự án./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- CT, các PCT UBND thị xã;
- Thanh tra thị xã;
- Phòng TN và MT thị xã;
- UBND phường Phổ Ninh;
- VP HĐND&UBND TX: C, PC, BTĐ, CV<sub>(Th,Q)</sub>;
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Trần Ngọc Sang**