

Số: /BC-UBND

TP. Quảng Ngãi, ngày tháng 5 năm 2024

BÁO CÁO

V/v xin chủ trương giải quyết vướng mắc đối với trường hợp hộ ông Phan Tân
(Trú ở xóm Khê Nam, thôn Trường Định, xã Tịnh Khê, TP Quảng Ngãi)

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường

Công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với dự án: Đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh (Km 35 – Km 47), thuộc xã Tịnh Khê; Chùa Minh Đức và Khu văn hóa Thiên Mã, thuộc địa bàn thành phố Quảng Ngãi đến nay đã cơ bản hoàn thành; tuy nhiên, quá trình Nhà nước thu hồi đất, bồi thường về đất ở, nhà ở của hộ ông Phan Tân phải di chuyển chỗ ở nhưng không được giao đất tái định cư, dẫn đến ông Phan Tân liên tục có đơn và thường xuyên đăng ký tiếp công dân thành phố yêu cầu giao đất xây dựng nhà ở. Trên cơ sở nội dung đề xuất của Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Báo cáo số 584/BC-TNMT ngày 17/11/2023, UBND thành phố báo cáo toàn bộ diễn biến vụ việc và kiến nghị như sau:

I. Dự án Đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh

1. Tóm tắt chủ trương thực hiện dự án

UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quyết định số 523/QĐ-UBND ngày 14/3/2007 phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình và phê duyệt điều chỉnh dự án tại Quyết định số 1878/QĐ-UBND ngày 29/10/2008, điều chỉnh tổng mức đầu tư từ 1.697.770 triệu đồng thành 2.507.500 triệu đồng. Chủ đầu tư là Sở Giao thông Vận tải tỉnh.

Đến ngày 29/4/2009, UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quyết định số 747/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh kế hoạch giải phóng mặt bằng dự án, theo đó thủ tục thu hồi, cấp đất cho dự án như sau: “Do dự án có dạng tuyến và để việc đo đạc, xác định số liệu đất đai được chính xác, công tác thu hồi đất có thể được thực hiện sau khi phương án bồi thường được duyệt (không chờ có quyết định thu hồi đất mới phê duyệt phương án bồi thường GPMB); phương án bồi thường GPMB được duyệt theo từng xã; bản vẽ đo đạc địa chính phục vụ công tác GPMB được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định theo từng xã”.

2. Thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông Phan Tân

Hộ ông Phan Tân sử dụng đất tại thửa số 25, diện tích 848m², loại đất T, tờ bản đồ địa chính số 25, có nhà ở trên đất và đã được UBND huyện Sơn Tịnh cấp Giấy

chứng nhận QSD đất vào ngày 30/12/2001, số phát hành 03680, **với diện tích 200m² đất ở** và 648m² đất vườn. Theo bản đồ trích đo dự án Đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh, thuộc tờ bản đồ số 08, thửa đất số 57, diện tích 668,8m².

Ngày 17/6/2010, UBND huyện Sơn Tịnh ban hành Quyết định số 1105/QĐ-UBND phê duyệt phương án bồi thường giải phóng mặt bằng dự án Đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh (*Km 35 – Km 47*), đoạn thuộc xã Tịnh Khê, huyện Sơn Tịnh, theo đó hộ ông Phan Tân được **bồi thường, hỗ trợ với tổng số tiền là 28.568.000 đồng**, gồm: Về đất 9.588.000 đồng (*diện tích 239,7m² đất ONT*); về nhà, vật kiến trúc 15.810.000 đồng; cây cối, hoa màu 1.170.000 đồng; hỗ trợ sửa chữa 2.000.000 đồng. Ông Phan Tân đã nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ tại Biên bản cam kết di dời, vào tháng 6/2010.

Ngày 24/02/2011, UBND huyện Sơn Tịnh ban hành Quyết định số 512/QĐ-UBND, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng dự án (*Đợt II, giai đoạn I – phát sinh lần 2*), theo đó hộ ông Phan Tân chỉ được **bồi thường, hỗ trợ bổ sung về giá trị nhà và tiền thuê nhà, với số tiền là 13.936.400 đồng**, gồm: Về giá trị nhà ở 4.936.400 đồng; hỗ trợ thuê nhà tạm 6 tháng 9.000.000 đồng, không có tái định cư. Ông Phan Tân đã nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ bổ sung tại Biên bản cam kết di dời, vào ngày 03/3/2010.

Đến ngày 14/8/2012, UBND huyện Sơn Tịnh ban hành Quyết định số 1897/QĐ-UBND thu hồi đất của các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại xã Tịnh Khê để xây dựng dự án Đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh, đoạn Mỹ Khê – Trà Khúc, đoạn qua xã Tịnh Khê, với tổng diện tích đất thu hồi 145.762,1m², thuộc 342 thửa đất, tờ bản đồ trích đo số 01 đến số 09, từ tờ bản đồ địa chính số 10, 17, 18, 20, 25, 29 xã Tịnh Khê, được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 14/5/2012. Tại thứ tự số 330 của Danh sách kèm theo Quyết định thì ông Phan Tân **bị thu hồi 239,7m², loại đất ONT (diện tích còn lại 429,1m²)**, thuộc thửa số 57, tờ bản đồ trích đo số 8.

Ngày 08/11/2012, UBND huyện Sơn Tịnh ban hành Quyết định số 2978/QĐ-UBND, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ bổ sung dự án, theo đó hộ ông Phan Tân được **bồi thường, hỗ trợ bổ sung về vật kiến trúc, với số tiền là 3.324.000 đồng**, gồm: Về mồ mã 2.324.000 đồng; hỗ trợ di chuyển mồ mã 1.000.000 đồng. Ông Phan Tân đã nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ bổ sung tại Biên bản cam kết di dời, vào ngày 29/11/2012.

Như vậy, hộ ông Phan Tân đã nhận tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ là 50.302.220 đồng, bao gồm: Bồi thường, hỗ trợ về đất 9.588.000 đồng; nhà cửa, vật kiến trúc 21.496.220 đồng; mồ mã 6.648.000 đồng; cây cối, hoa màu 1.170.000 đồng và các khoản hỗ trợ khác 11.400.000 đồng; hộ ông Phan Tân không được giao đất tái định cư. Ông Phan Tân đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và bàn giao mặt bằng thực hiện dự án Đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh, giai đoạn I (Km35-Km47), không có khiếu nại hay kiến nghị, thắc mắc liên quan đến công tác thu hồi đất, bồi

thường, hỗ trợ. Sau khi sáp nhập đơn vị hành chính xã Tịnh Khê vào đơn vị hành chính thành phố Quảng Ngãi thì toàn bộ hồ sơ liên quan đến thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh, giai đoạn I (Km35-Km47), Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Sơn Tịnh đã bàn giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố (*nay là Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố*) quản lý theo quy định pháp luật.

II. Dự án Chùa Minh Đức và Khu văn hóa Thiên Mã

1. Tóm tắt chủ trương thực hiện dự án

UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quyết định số 824/QĐ-UBND ngày 10/11/2017 phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Khu văn hóa Thiên Mã, thành phố Quảng Ngãi; ban hành Công văn số 8026/UBND-NNTN ngày 28/12/2017 bổ sung danh mục các công trình, dự án vào kế hoạch sử dụng đất năm 2017. Phần diện tích đất còn lại của hộ ông Phan Tân sau khi thu hồi đất thực hiện dự án đường ven biển Đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh, giai đoạn I (Km35-Km47), được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp đổi lại Giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 28/8/2017 tại thửa đất số 87, **diện tích đất 498,5m², loại đất BHK** (vì đất ở 200m² tại GCNQSD đất cấp năm 2001 bị thu hồi hết), tờ bản đồ số 21, xã Tịnh Khê. Toàn bộ diện tích đất của thửa đất này nằm trong dự án Chùa Minh Đức và Khu văn hóa Thiên Mã.

2. Thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông Phan Tân:

Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Quảng Ngãi (*là đơn vị lập phương án*) căn cứ vào: (1) Bảng tự kê khai đất đai và tài sản thiệt hại, (2) Biên bản kiểm kê đất đai và tài sản bị thiệt hại khi nhà nước thu hồi đất, lập cùng tháng 2 năm 2018; (3) Giấy chứng nhận QSD đất, do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi cho hộ ông Phan Tân tại thửa đất số 87, diện tích 498,5m², loại đất BHK, **lập** phương án bồi thường, hỗ trợ thực hiện dự án: Chùa Minh Đức và Khu văn hóa Thiên Mã – phương án đợt 1, xã Tịnh Khê.

UBND thành phố ban hành các Quyết định số: 1635/QĐ-UBND ngày 18/4/2018 thu hồi toàn bộ thửa đất của ông Phan Tân tại thửa đất số 87, diện tích đất 498,5m², loại đất BHK; số 1668/QĐ-UBND ngày 18/4/2018 phê duyệt phương án và dự toán chi tiết bồi thường, hỗ trợ dự án và số 1885/QĐ-UBND ngày 20/04/2018 bồi thường, hỗ trợ cho ông Phan Tân, theo đó: Tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ phương án duyệt là 71.196.000 đồng (**gồm: Bồi thường, hỗ trợ về đất là 59.856.000 đồng, với diện tích đất 498,80m², loại đất BHK; hỗ trợ ổn định đời sống là 11.340.000 đồng**).

Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố ban hành Thông báo số 629/TB-TT ngày 24/5/2018 (lần 1); số 707/TB-TT ngày 01/6/2018 (lần 2) và số 732/TB-TT ngày 15/6/2018 (lần 3), thông báo đến hộ ông Phan Tân được biết để nhận tiền bồi thường, hỗ trợ khi thực hiện dự án: Chùa Minh Đức và Khu văn hóa Thiên Mã,

thành phố Quảng Ngãi, đến nay hộ ông Phan Tân đã nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ là 71.196.000 đồng và đã bàn giao mặt bằng thi công dự án.

III. Quá trình phát sinh và giải quyết đơn kiến nghị của ông Phan Tân

UBND thành phố nhận Đơn yêu cầu đề ngày 02/5/2019 của ông Phan Tân (*yêu cầu giao đất tái định cư khi thu hồi đất*) và đã ban hành Công văn số 4282/UBND-TCD ngày 13/8/2019 chỉ đạo Ban quản lý dự án ĐTXD và PTQĐ thành phố (*sau đây viết tắt là Ban Quản lý dự án*) xem xét giải quyết. Ngày 21/8/2019, Ban quản lý dự án ban hành Công văn số 769/BQL ngày 21/8/2019 trả lời cho ông Phan Tân có nội dung: “...BQL dự án ĐT, XD và PTQĐ thành phố lập phương án bồi thường, với loại đất BHK (đất nông nghiệp) theo Giấy chứng nhận QSD đất và được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-UB ngày 18/4/2018, ông Phan Tân đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường được duyệt là đúng với quy định của Nhà nước. Việc yêu cầu giao đất tái định cư cho Ông là không đúng theo quy định và không có cơ sở để xem xét giải quyết...”. Không đồng ý nội dung trả lời của Ban Quản lý dự án, ông Phan Tân tiếp tục có Đơn yêu cầu ngày 02/10/2019 gửi đến UBND thành phố và được UBND thành phố giao Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu giải quyết.

Ngày 14/10/2019, UBND xã Tịnh Khê có Báo cáo số 206/BC-UBND thể hiện nguồn gốc đất và hồ sơ địa chính như sau: (1) Thửa đất này là do khu dân cư Khê Nam cho ông Phan Tân vào năm 1988 và ông Tân xây dựng nhà ở ổn định từ đó đến khi Nhà nước đầu tư dự án đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh. Tại thời điểm thu hồi đất của ông Phan Tân, ngoài đất ở và nhà ở bị thu hồi thì không còn chỗ ở hợp pháp nào khác trên địa bàn xã Tịnh Khê và ông Tân không có đơn khiếu nại gì đến việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ; (2) Theo hồ sơ thực hiện Chỉ thị 299/TTg của Chính phủ thuộc thửa số 132, tờ bản đồ số 01, xã Tịnh Khê, diện tích 360.000m², loại đất Núi đá chưa phân phối sử dụng. Hồ sơ thực hiện Nghị định số 64/CP của Chính phủ thuộc thửa đất số 25, diện tích 848m² (*trong đó: 200m² đất ở và 648m² đất vườn*), tờ bản đồ số 29, được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 31/12/2001.

Vào ngày 06/01/2020, Phòng Tài nguyên và Môi trường tổ chức làm việc với các đơn vị liên quan và có Báo cáo số 66/BC-TNMT ngày 02/3/2020. Đến ngày 30/3/2020, UBND thành phố có Công văn số 1431/UBND chỉ đạo, có nội dung: (1) UBND xã Tịnh Khê có trách nhiệm xác định tại thời điểm thu hồi đất của hộ ông Phan Tân để thực hiện dự án Chùa Minh Đức và Khu văn hóa Thiên Mã thì hộ ông Tân có đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn xã Tịnh Khê hay không, để có cơ sở lập phương án điều chỉnh, bổ sung bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho hộ ông Phan Tân; (2) Trên cơ sở xác nhận của UBND xã Tịnh Khê (*nếu đủ điều kiện giao 01 lô đất tái định cư*), giao Ban quản lý dự án ĐTXD và PTQĐ thành phố chủ trì, phối hợp với Chùa Minh Đức (*Chủ đầu tư*) kiểm tra, rà soát, lập phương án điều chỉnh, bổ sung bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho hộ ông Phan Tân thuộc dự án Chùa

Minh Đức và Khu văn hóa Thiên Mã, trình UBND thành phố (*qua phòng TN&MT*) phê duyệt theo quy định.

Để giải quyết nội dung Đơn yêu cầu giao đất ở của ông Phan Tân, Ban quản lý dự án ĐTXD và PTQĐ thành phố và UBND thành phố đã có các Công văn số: 440/BQL ngày 24/4/2020; 6433/UBND-TCD ngày 29/12/2020 và 3942/UBND-TCD ngày 26/10/2022, đề nghị Chủ đầu tư (*Chủ đầu tư*) cung cấp vị trí, giá đất giao tái định cư và giá đất bồi thường để phục vụ cho việc lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho hộ ông Phan Tân. Tuy nhiên, Chủ đầu tư chưa cung cấp, thậm chí hiện nay không thống nhất thực hiện giao đất tái định cư cho hộ ông Phan Tân, trong khi đó ông Phan Tân thường xuyên có Đơn kiến nghị và đăng ký tiếp công dân định kỳ của thành phố để yêu cầu giao đất làm nhà ở.

Ngày 03/4/2023, UBND xã Tịnh Khê có Công văn số 132/UBND báo cáo kết quả rà soát điều kiện về đất ở, chỗ ở của ông Phan Tân, theo đó cho thấy: Hộ ông Phan Tân bị thu hồi toàn bộ diện tích đất vườn, nhà ở thuộc 02 dự án, hiện nay hộ ông Tân không còn đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn xã Tịnh Khê và thuộc diện hộ cận nghèo của xã năm 2023.

IV. Nhận xét và kiến nghị

1. Nhận xét

1.1. Thu hồi đất thuộc dự án Đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh:

1.1.1. Việc xác định lại đất ở và giao đất tái định cư:

Hộ ông Phan Tân sử dụng thửa đất số 57, diện tích 668,8m², là đất có nguồn gốc được khu dân cư Khê Nam giao đất và làm nhà ở vào năm 1988 (*trước ngày 15/10/1993*). Thực hiện Nghị định số 64/CP của Chính phủ, UBND huyện Sơn Tịnh cấp mới Giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 31/12/2001, xác định diện tích đất ở 200m² là đúng theo hạn mức giao đất ở được quy định tại Quyết định số 1032/QĐ-UB ngày 13 tháng 6 năm 1994 của UBND tỉnh Quảng Ngãi.

Theo phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng được phê duyệt năm 2010 (*điều chỉnh năm 2011, 2012, hộ ông Tân chỉ được bổ sung bồi thường giá trị nhà, vật kiến trúc và khoản hỗ trợ*), **thì** UBND huyện Sơn Tịnh cho rằng: Hộ ông Phan Tân không được giao đất tái định cư, lý do diện tích thu hồi, bồi thường 239,7m², loại đất ONT, diện tích còn lại 429,1m² (*trong đó có 160,3m² đất ONT, 268,8m² đất HNK*), nên hộ ông Phan Tân không thuộc trường hợp thu hồi hết đất ở mà phải di chuyển chỗ ở nên chỉ được bồi thường về đất ở, bởi các lập luận sau:

(1) Xác định lại đất ở theo hạn mức công nhận 400m² là áp dụng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; điểm b khoản 1 Điều 8 Quyết định số 54/2009/QĐ-UBND ngày 02/11/2009 của UBND tỉnh Quảng Ngãi (*nêu: Điều 8. Hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ: 1. Diện tích đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy*

*chứng nhận trước ngày Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ có hiệu lực thi hành được xác định như sau: b) Trường hợp người đang sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích từ thửa đất có các loại đất khác trong cùng một thửa đất có nhà ở sang đất ở thì diện tích đất ở được xác định lại **theo hạn mức công nhận đất ở quy định tại Điều 5 của bản Quy định này**. Hộ gia đình, cá nhân không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch giữa diện tích đất ở được xác định lại và diện tích đất ở ghi trên Giấy chứng nhận. **Điều 5...**Các khu vực khác còn lại: 400 m²).*

(2) Hộ ông Phan Tân còn lại 160m² đất ở (400m² – 239,7m²) nên không di chuyển chỗ ở, vì vậy không đủ điều kiện giao đất tái định cư tại Điều 24 Quyết định số 66/2009/QĐ-UBND ngày 31/12/2009 của UBND tỉnh Quảng Ngãi (nêu: Khoản 1. **Trường hợp hộ gia đình phải di chuyển chỗ ở theo quy định tại khoản 2 Điều 13 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, có diện tích đất ở hoặc đất ở và vườn cùng thửa đất ở hợp pháp bị thu hồi nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở theo quy định hiện hành của UBND tỉnh thì được giao 01 lô đất tái định cư và nộp tiền sử dụng đất ...**).

* **Qua lập luận nêu trên, UBND thành phố xét thấy:** việc UBND huyện Sơn Tịnh căn cứ Điều 8 Quyết định số 54/2009/QĐ-UBND xác định lại đất ở 400m² theo hạn mức công nhận đất ở cho hộ ông Phan Tân là không đúng quy định, bởi vì: Điều 8 Quyết định số 54/2009/QĐ-UBND quy định hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, trong khi đó tại khoản 3 Điều 45 Nghị định này chỉ quy định đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận QSD đất trước ngày 29/10/2004 thì **xác định đất ở theo hạn mức giao đất ở, chứ không phải hạn mức công nhận đất ở** (nêu: Khoản 3. **Trường hợp đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được sử dụng từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì diện tích đất ở được xác định theo quy định tại các khoản 3, 4 và 5 Điều 87 của Luật Đất đai**). Hơn nữa, nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ về đất quy định tại Điều 3 Quyết định số 66/2009/QĐ-UBND của UBND tỉnh Quảng Ngãi thì diện tích đất ở được xác định theo hạn mức giao đất.

Hạn mức đất ở của hộ ông Phan Tân được xác định khi bồi thường, hỗ trợ theo khoản 5 Điều 87 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 3 Quyết định số 66/2009/QĐ-UBND của UBND tỉnh Quảng Ngãi, được quy định cụ thể tại khoản 2 Điều 83 Luật đất đai năm 2003 và khoản 4 Điều 4, khoản 1 Điều 7 Quyết định số 54/2009/QĐ-UBND của UBND tỉnh Quảng Ngãi là 300m², **nghĩa là diện tích đất ở còn lại sau khi thu hồi 239,7m² đất ở là 60,3m² (300m² – 239,7m²)**. Hộ ông Phan Tân còn lại 60,3m² đất ở nên không thuộc trường hợp di chuyển chỗ ở; do đó không đủ điều kiện giao đất tái định cư theo Điều 24 Quyết định số 66/2009/QĐ-UBND của UBND tỉnh Quảng Ngãi và Điều 18 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (khoản 2 Điều 18 nêu: Hộ gia đình, cá nhân khi bị Nhà nước thu hồi đất ở thì được bố trí tái định cư trong các trường

hợp sau: Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất mà **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 không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi).

1.1.2. Thể hiện loại đất tại Quyết định thu hồi đất của hộ ông Phan Tân:

Căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ (nêu: **1. Loại đất, mục đích sử dụng đất của mỗi thửa đất được xác định theo một trong các căn cứ sau: b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp** cho người đang sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất) thì thửa đất số 57, diện tích 668,8m² của hộ ông Phan Tân được UBND huyện Sơn Tịnh cấp giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 30/12/2001, loại đất và mục đích sử dụng đất xác định là 200m² đất ở và 468,8m² đất vườn (*đất nông nghiệp*), đây là căn cứ để thể hiện loại đất trong quyết định thu hồi đất. Khi nhà nước thu hồi đất thì người sử dụng đất được xác định lại đất ở để tính bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được thể hiện trong phương án lập theo pháp luật quy định về xác định đất ở.

Hộ ông Phan Tân được xác định lại 300m² đất ở, nghĩa là trong 468,8m² đất vườn thì có 100m² được xác định lại đất ở (vì 200m² đất ở công nhận theo Giấy chứng nhận là không phải xác nhận lại). Trường hợp mà thu hồi đất đối với 100m² đất vườn được xác định lại đất ở để tính bồi thường, hỗ trợ thì loại đất thể hiện trong quyết định thu hồi đất là **“100m² đất vườn (được xác định lại đất ở)”**, chứ không phải là **“100m² ONT”**. Theo phương án bồi thường được phê duyệt năm 2010, UBND huyện Sơn Tịnh xác định lại đất ở cho hộ ông Phan Tân là 400m² (*đúng phải là 300m²*) và bồi thường, hỗ trợ 239,7m² đất ở và không giao đất tái định cư, vì đất ở còn lại là 160,3m² (*đúng phải là 60,3m²*) nên không thuộc trường hợp di chuyển chỗ ở và không giao đất tái định cư; nghĩa là diện tích đất ở còn lại phải nằm trong diện tích đất ở 200m² theo Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp (*nếu như thu hồi hết 200m² đất ở này thì hộ ông Tân không còn đất ở còn lại nên thuộc diện di chuyển chỗ ở và phải giao đất TĐC*). Bên cạnh đó, Danh sách kèm theo Quyết định số 1897/QĐ-UBND ngày 14/8/2012 của UBND huyện Sơn Tịnh thu hồi đất của hộ ông Phan Tân với diện tích 239,7m², **thể hiện loại đất 239,7m² ONT là không đúng [đúng phải là 139,7m² ONT, 100m² đất vườn (được xác định lại đất ở)]**, dẫn đến diện tích đất ở 200m² trong Giấy chứng nhận QSD đất đã thể hiện bị thu hồi hết đất ở.

1.2. Cấp đổi lại giấy chứng nhận QSD đất năm 2017

Việc sai sót thể hiện loại đất **“239,7m² ONT”** tại Danh sách kèm theo Quyết định số 1897/QĐ-UBND ngày 14/8/2012 của UBND huyện Sơn Tịnh, dẫn đến diện tích đất ở 200m² đất ở trong Giấy chứng nhận QSD đất cấp cho hộ ông Phan Tân vào năm 2001 đã thể hiện bị thu hồi hết đất ở. Vì vậy, trong năm 2017 ông Phan Tân làm thủ tục cấp đổi lại Giấy chứng nhận QSD đất đối với phần diện tích đất còn lại sau khi thu hồi đất thực hiện dự án đường ven biển Đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh, giai đoạn I (Km35-Km47) và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng

Ngãi cấp đổi lại Giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 28/8/2017 tại **thửa đất số 87, diện tích 498,5m², loại đất BHK**, tờ bản đồ số 21, xã Tịnh Khê, đã loại bỏ mà không cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất ở còn lại 60,3m² của hộ ông Phan Tân. Hiện nay, Giấy chứng nhận QSD đất này đã bị chỉnh lý thu hồi khi thu hồi đất thực hiện dự án Chùa Minh Đức và Khu văn hóa Thiên Mã.

1.3. Thu hồi đất dự án Chùa Minh Đức và Khu văn hóa Thiên Mã:

Việc lập thủ tục thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ về đất đối với hộ ông Phan Tân là hoàn toàn căn cứ vào Giấy chứng nhận QSD đất, do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi cho hộ ông Phan Tân vào ngày 28/8/2017, **với diện tích 498,5m², loại đất BHK**, do đó Đơn vị lập phương án và Phòng TN&MT thành phố tham mưu UBND thành phố ban hành các Quyết định số: 1635/QĐ-UBND ngày 18/4/2018 thu hồi toàn bộ thửa đất của ông Phan Tân tại thửa đất số 87, diện tích đất 498,5m², loại đất BHK; số 1668/QĐ-UBND ngày 18/4/2018 phê duyệt phương án và dự toán chi tiết bồi thường, hỗ trợ dự án và số 1885/QĐ-UBND ngày 20/04/2018 bồi thường, hỗ trợ cho ông Phan Tân, theo đó: Tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ phương án duyệt là 71.196.000 đồng (**gồm: Bồi thường, hỗ trợ về đất là 59.856.000 đồng, với diện tích đất 498,80m², loại đất BHK; hỗ trợ ổn định đời sống là 11.340.000 đồng**). Hộ ông Phan Tân không được giao đất tái định cư, vì diện tích đất bị thu hồi không phải là đất ở.

2. Kiến nghị

Qua nội dung phân tích, nhận xét và kết luận nêu trên, UBND thành phố xét thấy: Việc thu hồi đất có nhà ở hợp pháp của hộ ông Phan Tân (*có 200m² đất ở được cấp Giấy chứng nhận và di chuyển chỗ ở*), khi thực hiện 02 dự án: Đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh và Chùa Minh Đức và Khu văn hóa Thiên Mã, mà không giao đất tái định cư cho hộ ông Phan Tân là chưa phù hợp với quy định pháp luật, lỗi này thuộc về các cơ quan nhà nước khi thực hiện công tác thu hồi đất, lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án trước đây (*các lỗi như nhận định nêu trên*). Tuy nhiên đến nay dự án Đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh đã được thanh quyết toán hoàn thành, do đó sẽ rất phức tạp về pháp lý và thực tiễn để đề xuất điều chỉnh lại các quyết định thu hồi đất, quyết định bồi thường hỗ trợ và tái định cư trước đây. Trong khi đó, nếu gán việc giải quyết quyền lợi của ông Phan Tân vào dự án Chùa Minh Đức và Khu Văn hóa Thiên Mã thì lại không thật sự chắc chắn về pháp lý vì cái gốc là quyền sử dụng đất của hộ ông Phan Tân đã không được xử lý đúng quy định ngay từ khi làm dự án Đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh, kéo theo sau này chỉ căn cứ vào GCNQSDĐ đã cấp đổi thì không thể khắc phục toàn diện được.

Xuất phát từ các nguyên nhân, diễn biến nêu trên và để nhằm đảm bảo sự hài hòa giữa lợi ích của Nhà nước với quyền lợi chính đáng của người bị thu hồi đất (từ khi bị thu hồi đất ở, phải di chuyển chỗ ở để nhường đất cho dự án Đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh thì ông Tân không có chỗ ở ổn định, hiện nay ông Phan Tân

không có nhà ở, đất ở nào khác trên địa bàn xã Tịnh Khê), UBND thành phố kính đề nghị UBND tỉnh xem xét, thống nhất chủ trương cho UBND thành phố tiến hành các thủ tục theo quy định pháp luật và thẩm quyền để giải quyết giao đất ở cho hộ ông Phan Tân làm nhà ở thuộc diện “*có hộ khẩu thường trú tại xã Tịnh Khê mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở*” theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013. Hộ ông Phan Tân phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định pháp luật tại thời điểm có quyết định giao đất.

Trên đây là toàn bộ nội dung, diễn biến, vướng mắc và kiến nghị liên quan đến công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông Phan Tân. UBND thành phố kính báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường quan tâm, tham mưu UBND tỉnh xem xét chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (báo cáo);
- Các Sở, ngành: Tư pháp; Thanh tra tỉnh;
- TTTU, TT HĐND thành phố;
- CT, PCT UBND thành phố;
- Thanh tra thành phố;
- Phòng TNMT thành phố;
- Ban QLDA ĐTXD và PTQĐ TP;
- VPUB: CVP, PCVP, CV (NC);
- Lưu VT, TNMT_{H. Phương}.

CHỦ TỊCH

Trà Thanh Danh