

BÁO CÁO

**Tổng hợp nội dung vướng mắc, kiến nghị của Nhân dân
liên quan đến quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi
Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh và thành phố Quảng Ngãi**

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại điểm 1 Công văn số 2344/UBND – KTN ngày 08/5/2024 về việc liên quan đến kiến nghị về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, Công văn số 2581/UBND-KTN ngày 22/5/2024 và Công văn số 3030/UBND-KTN ngày 12/6/2024;

Ngày 13/5/2024, UBND thành phố Quảng Ngãi có Công văn số 1752/UBND-XD ngày 13/5/2024 đề nghị các cơ quan, đơn vị thực hiện công tác bồi thường, GPMB trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi và UBND các xã, phường thuộc thành phố rà soát, tổng hợp các nội dung kiến nghị của Nhân dân và các vấn đề vướng mắc liên quan đến Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi trong quá trình thực hiện Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh.

Đồng thời, vào ngày 08/6/2024, UBND thành phố tổ chức hội nghị có sự tham gia góp ý kiến của đại diện lãnh đạo 12 huyện, thị xã, các cơ quan, chủ đầu tư và các đơn vị thực hiện công tác bồi thường, GPMB trên địa bàn tỉnh. Nay, UBND thành phố Quảng Ngãi tổng hợp, báo cáo các nội dung vướng mắc và kiến nghị cụ thể như sau:

1. Kiến nghị việc bồi thường, hỗ trợ đối với đất nông nghiệp trên địa bàn các phường thuộc trung tâm thành phố Quảng Ngãi:

- Theo quy định chính sách về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giai đoạn từ 2015 - 2019, tại khu vực 08 phường thuộc trung tâm thành phố, khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được bồi thường, hỗ trợ với tổng giá trị 1m² đất nông nghiệp là **446.000 đồng/m²**. Tuy nhiên, đến giai đoạn từ năm 2020 – 2023 khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được bồi thường, hỗ trợ với tổng giá trị 1m² đất nông nghiệp là **300.000 đồng/m²** (thấp hơn khoảng 146.000 đồng/m²). Bất cập thực tế này, dẫn đến khi tiến hành chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và GPMB theo phương án được duyệt, các hộ không thống nhất nhận tiền và bàn giao mặt bằng; có ý kiến đề nghị Nhà nước có cơ chế bồi thường, hỗ trợ 1m² đất nông nghiệp ít nhất là bằng hoặc lớn hơn mức bồi thường, hỗ trợ ở giai đoạn 2015-2019 nêu trên mới phù hợp thực tế và đúng theo nguyên tắc bồi thường sát với giá thị trường tại thời điểm thu hồi đất.

Liên quan vấn đề này, theo chủ trương của UBND tỉnh tại Công văn số 5951/UBND-KT ngày 01/12/2020: “... tổng giá trị bồi thường theo hệ số điều

chỉnh giá đất do UBND cấp huyện đề xuất và hỗ trợ theo giá đất trong bảng giá đất không thấp hơn so với năm 2019”, UBND thành phố có Báo cáo số 235/BC-UBND ngày 04/6/2021 và được Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến chỉ đạo tại Thông báo kết luận số 467/TB-UBND ngày 23/9/2021: “Đối với vướng mắc trong việc xác định hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp để tính tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh: Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan khẩn trương rà soát, hướng dẫn UBND thành phố triển khai thực hiện; trong đó lưu ý phải đảm bảo nguyên tắc tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ trên một mét vuông đất bằng hoặc cao hơn tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ đã thực hiện của năm 2019 và các năm về trước;”. Tuy nhiên, thực tế sự mâu thuẫn này vẫn liên tục diễn ra nhiều năm qua, chưa được cấp có thẩm quyền xem xét, giải quyết. Nay trong điều kiện sửa đổi chính sách bồi thường, hỗ trợ để thay thế Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND của UBND tỉnh, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, tiếp thu kiến nghị này để đưa vào sửa đổi chính sách bồi thường, hỗ trợ đảm bảo “... tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ trên một mét vuông đất bằng hoặc cao hơn tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ đã thực hiện của năm 2019 và các năm về trước;” nhằm giải quyết vấn đề vướng mắc thực tiễn.

- Tại Phường Trương Quang Trọng, người dân có ý kiến về hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, như sau: Theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 15 Quy định kèm theo Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND của UBND tỉnh, thể hiện: “*Đối với đất nông nghiệp: Khu vực 08 phường thuộc thành phố Quảng Ngãi, mức hỗ trợ bằng 05 lần; khu vực phường Trương Quang Trọng, xã Nghĩa Đông, Nghĩa Dũng và thị trấn thuộc các huyện, phường Nguyễn Nghiêm thuộc thị xã Đức Phổ và huyện Lý Sơn, mức hỗ trợ bằng 04 lần; các phường còn lại thuộc thị xã Đức Phổ, các xã còn lại trên địa bàn tỉnh, mức hỗ trợ bằng 03 lần* giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá các loại đất quy định hiện hành của UBND tỉnh đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp thu hồi đủ điều kiện bồi thường, nhưng diện tích được hỗ trợ không vượt quá hai (02) ha cho một hộ”.

Đối với thành phố Quảng Ngãi có 09 phường, thì 08 phường được quy định mức hỗ trợ bằng **05 lần**, riêng đối với Phường Trương Quang Trọng thì quy định mức hỗ trợ bằng **04 lần** nên chưa phù hợp, mất công bằng, tạo sự so bì, khó khăn cho công tác vận động nhân dân GPMB xây dựng các dự án.

Nội dung này cũng là tình trạng vướng chung các các huyện trên địa bàn tỉnh, do vậy để tránh sự so bì đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh xem xét quy định mức hỗ trợ bằng với các phường khác thuộc thành phố là hỗ trợ **05 lần** hoặc các mức hỗ trợ phù hợp nhằm tạo sự đồng thuận trong quá trình thực hiện dự án.

2. Vướng mắc khi thực hiện quy định hỗ trợ mức chênh lệch về giá đất giữa hai (02) vị trí theo giá đất ở cụ thể quy định tại Điểm a khoản 18 Điều 18 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND của UBND tỉnh:

Theo Khoản 1 Điều 20 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND của UBND tỉnh, quy định được bố trí tái định cư khi: *“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)”*, **không yêu cầu hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở phải di chuyển chỗ ở, nhà ở**. Tuy nhiên, quy định tại điểm a, Khoản 18 Điều 18 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND của UBND tỉnh chỉ quy định hỗ trợ mức chênh lệch về giá đất giữa hai (02) vị trí theo giá đất ở cụ thể đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân: ***di chuyển chỗ ở, nhà thờ họ tộc***.

Như vậy, trong trường hợp tái định cư theo Khoản 1 Điều 20 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND của UBND tỉnh mà không được tính hỗ trợ mức chênh lệch về giá đất giữa hai (02) vị trí là bất cập, thiếu công bằng, chưa thuyết phục được người có đất bị thu hồi. Kính đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, bổ sung quy định hỗ trợ chênh lệch về giá đất giữa hai (02) vị trí đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân tái định cư theo Khoản 1 Điều 20 ***nhưng trên đất thu hồi không có nhà ở phải di chuyển***.

3. Vướng mắc áp dụng điều kiện giao đất tái định cư theo Khoản 2 Điều 20 Quy định kèm theo Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND của UBND tỉnh:

Tại Khoản 2, Điều 20 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi, quy định điều kiện để tái định cư: *“2. 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 phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi (bao gồm cả đất vườn, ao trong cùng thửa đất ở đủ điều kiện chuyển mục đích sang đất ở) không đủ điều kiện được tách thửa theo quy định của UBND tỉnh.”*

Liên quan việc xem xét giải quyết tái định cư trong trường hợp Nhà nước thu hồi một phần diện tích thửa đất ở được Chính phủ, Bộ Tài nguyên & Môi trường quy định, cụ thể như sau:

+ Chính phủ quy định tại điểm a, điểm b Khoản 1 Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, là:

“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”.

+ Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định tại Khoản 2 Điều 4 Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (*hướng dẫn Khoản 5 Điều 6 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP*), như sau: “2. Trường hợp **phần diện tích còn lại của thửa đất có nhà ở bị thu hồi không đủ điều kiện được tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh** nơi có đất thu hồi thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi hoặc người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng phần diện tích đất còn lại theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất”.

Như vậy, Chính phủ và Bộ Tài nguyên & Môi trường quy định khá cụ thể việc xử lý tái định cư trong trường hợp Nhà nước thu hồi một phần diện tích thửa đất ở. Tuy nhiên, do chính sách của UBND tỉnh trong trường hợp này chỉ đưa ra 01 điều kiện chung nhất là “**không đủ điều kiện được tách thửa theo quy định của UBND tỉnh**” là được tái định cư. Vì vậy, đã xảy ra tình trạng có nhiều quan điểm cho rằng cứ phần diện tích thửa đất ở sau khi thu hồi mà nhỏ hơn diện tích tối thiểu tách thửa thì phải bố trí tái định cư. Ví dụ: Hộ ông A có thửa đất ở diện tích là 100m² thuộc khu vực xã đồng bằng, Nhà nước thu hồi 1m² để làm dự án (*không ảnh hưởng phải di chuyển nhà ở*), diện tích còn lại 99m² (*nhỏ hơn diện tích tối thiểu tách thửa đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh*), nên phải bố trí 01 lô tái định cư. Thậm chí, còn có quan điểm cho rằng với quy định trên của UBND tỉnh thì diện tích thửa đất ở còn lại mà không đủ điều kiện được tách thửa lần nữa thì phải bố trí tái định cư. Ví dụ: Hộ ông B có thửa đất ở diện tích là 200m² thuộc khu vực xã đồng bằng, Nhà nước thu hồi 10m² để làm dự án (*không ảnh hưởng phải di chuyển nhà ở*), diện tích đất ở còn lại là 190m² thì diện tích này không thể lập thủ tục để tách thành 02 thửa (*vì nếu tách ra thì có thửa sẽ nhỏ hơn 100m² là diện tích tối thiểu tách thửa đất ở theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh*), nên phải bố trí 01 lô tái định cư. Nếu giải quyết như thế, thì người có đất ở bị thu hồi chưa phải di chuyển chỗ ở, nhưng vừa hưởng lợi được tiếp tục sử dụng phần đất ở còn lại, vừa được bố trí thêm lô đất ở mới nơi tái định cư; trong khi đó, nếu cũng với diện tích đất ở như trên mà hộ bị thu hồi hết thửa thì cũng chỉ được bố trí tối đa là 01 lô tái định cư.

Quan điểm của UBND thành phố là không giải quyết tái định cư theo cách hiểu trên, vì quá bất hợp lý và không phù hợp với quy định của Chính phủ, của Bộ Tài nguyên & Môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan. UBND thành phố đề xuất chỉ giải quyết tái định cư trong trường hợp này, khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- (1) Hộ gia đình, cá nhân phải bị di chuyển chỗ ở khi Nhà nước thu hồi đất;
- (2) Phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu tách thửa đất ở theo quy định của UBND tỉnh; nhưng đồng thời, phần diện tích đất ở còn lại này không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; có hình thể, kích thước các cạnh không đủ điều kiện để cấp phép xây dựng nhà ở theo quy định;
- (3) 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.

Để giải quyết bất cập trên, đảm bảo sự công bằng khi Nhà nước thu hồi đất, giải quyết được vấn đề thực tế và đúng pháp luật, kính đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu sửa đổi quy định về tái định cư trong trường hợp này cho phù hợp.

Ngoài ra, cần quy định cụ thể thời điểm việc xác nhận hộ gia đình, cá nhân **còn/không còn** đất ở, nhà ở khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi (*UBND cấp xã xác nhận tại thời điểm Thông báo thu hồi đất hay thời điểm trước khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất là bao lâu?*).

4. Vương mắc trong quá trình thực hiện chính sách tái định cư theo Điều 22 Quy định kèm theo Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND của UBND tỉnh:

4.1 Đối với điểm a Khoản 1 Điều 22 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND của UBND tỉnh, quy định: *“Trường hợp phải di chuyển chỗ ở mà có diện tích đất ở (đất ở và đất vườn, ao đủ điều kiện công nhận đất ở) và đất vườn, ao được tính hỗ trợ thêm như đất ở quy định tại Khoản 5 Điều 18 quy định này trong cùng thửa đất ở bị thu hồi lớn hơn hạn mức giao đất ở theo quy định của UBND tỉnh tại các địa phương (không áp dụng hạn mức giao đất theo quy hoạch được duyệt) thì ngoài việc được bố trí 01 lô đất tái định cư; Phần diện tích lớn hơn hạn mức giao đất ở được giao thêm đất tái định cư bằng 40% diện tích đất ở bị thu hồi và bằng 20% diện tích đất vườn, ao được tính hỗ trợ thêm như đất ở trong cùng thửa đất có nhà ở bị thu hồi”*.

Theo quy định trên, diện tích tính phân phối tái định cư đối với đất vườn, ao cùng thửa đất ở chỉ được tính phân phối giao đất thêm phần diện tích được tính hỗ trợ thêm như đất ở theo quy định tại khoản 5 Điều 18 (bằng ba (03) lần hạn mức giao đất ở theo quy định hiện hành của UBND tỉnh). Nghĩa là diện tích tính phân phối tối đa đối với các phường là 300m²; xã Nghĩa Đồng, Nghĩa Dũng là 600m²; các xã còn lại là 900m². Tuy nhiên, các dự án trên địa bàn thành phố (đặc biệt là tại các phường trung tâm) có một số hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất trên 1.500m² (các thửa đất hình thành trước ngày 18/12/1980 mà người sử dụng đất không có giấy tờ hợp pháp chứng minh thửa đất đó đã hình thành và sử dụng làm đất ở trước ngày 18/12/1980 nhưng trên bản đồ 299 thể hiện là đất thổ cư (T)) và phải di chuyển chỗ ở nhưng chỉ được phân phối đất tái định cư phần đất vườn, ao cùng thửa đất ở là 300m². Trong khi đó, quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thời điểm **trước năm 2021**, phần diện tích đất phân phối tái định cư đối với đất vườn, ao là *toàn bộ phần diện tích các loại đất khác trong cùng thửa đất có nhà ở bị thu hồi (sau khi trừ đi hạn mức giao đất ở)*.

Do sự thay đổi đột ngột về chính sách tái định cư (theo quy định tại Quyết định số 48/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh thì toàn bộ phần diện tích các loại đất khác trong cùng thửa đất có nhà ở bị thu hồi đều được tính tỷ lệ phân phối đất tái định cư, nay theo quy định tại Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND của UBND tỉnh không còn được tính), nên người dân phản ứng, so bì, không thống nhất nhận tiền, không chịu bàn giao mặt bằng cho Nhà nước thực hiện dự án, yêu cầu Nhà nước giải quyết phân phối tái định cư như quy định trước đây. Để giải quyết vấn đề này, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu

UBND tỉnh có cơ chế quy định tính tỷ lệ phân phối lại đất ở đối với đất vườn, ao cùng thửa đất ở cho phù hợp, theo đúng tinh thần Luật Đất đai năm 2024.

4.2 Đối với điểm a và b, Khoản 2, Điều 22 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND của UBND tỉnh (*Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thửa đất hợp pháp bị thu hồi tại địa bàn các xã còn lại*), quy định:

“a) Trường hợp phải di chuyển chỗ ở mà diện tích đất ở (đất ở và đất vườn, ao đủ điều kiện công nhận đất ở) và đất vườn, ao được tính hỗ trợ thêm như đất ở quy định tại Khoản 5 Điều 18 quy định này trong cùng thửa đất ở bị thu hồi lớn hơn hạn mức giao đất ở theo quy định của UBND tỉnh tại các địa phương (không áp dụng hạn mức giao đất theo quy hoạch được duyệt) thì ngoài việc được bố trí 01 lô đất tái định cư; Phần diện tích lớn hơn hạn mức giao đất ở được giao thêm đất tái định cư bằng 50% diện tích đất ở bị thu hồi và bằng 25% diện tích đất vườn, ao được tính hỗ trợ thêm như đất ở trong cùng thửa đất có nhà ở bị thu hồi.

Khi diện tích đất tái định cư tính để giao thêm theo tỷ lệ nhỏ hơn 100m² thì không được giao đất tái định cư.

b) Trường hợp có nhà ở nhưng không phải di chuyển chỗ ở và chỉ thu hồi đất ở (đất ở và đất vườn, ao đủ điều kiện công nhận đất ở) thì được xem xét giao đất tái định cư bằng 50% diện tích đất bị thu hồi.

Khi diện tích đất tái định cư tính để giao thêm theo tỷ lệ nhỏ hơn 100m² thì không được giao đất tái định cư”.

Như vậy, với quy định trên sẽ được hiểu và quá trình triển khai thực hiện có 2 trường hợp xảy ra như sau (*Ví dụ*):

(1) *Trường hợp 1:* Hộ ông Nguyễn Văn Đồi ở xã Tịnh Ấn Đông, diện tích 610m², loại đất ONT, thu hồi toàn bộ thửa đất, trên đất có nhà ở đang quản lý, sử dụng.

Áp dụng Khoản 1 Điều 20 Quyết định 75/2021/QĐ-UBND thì hộ ông Đồi được giao 01 lô đất tái định cư. Đồng thời, áp dụng Điểm a Khoản 2 Quyết định 75/2021/QĐ-UBND thì được giao thêm đất tái định cư như sau: $(610\text{m}^2 - 300\text{m}^2) \times 50\% = 155\text{m}^2$; Như vậy, được giao thêm 01 lô đất tái định cư. Tổng cộng được 02 lô đất tái định cư.

(2) *Trường hợp 2:* Hộ ông Nguyễn Văn Lại, diện tích 750m²; loại đất ONT, trên đất có nhà ở; thu hồi một phần diện tích 605m², trên phần diện tích thu hồi không có nhà ở; diện tích còn lại 145m² có nhà ở.

Áp dụng Điểm b Khoản 2 Quyết định 75/2021/QĐ-UBND thì được xem xét giao đất tái định cư như sau: $605\text{m}^2 \times 50\% = 302,5\text{m}^2$. Như vậy, được giao 03 lô đất tái định cư.

Qua xem xét 02 trường hợp nêu trên, thì nhận thấy việc giao đất tái định cư chưa công bằng: 02 trường hợp bị thu hồi diện tích đất ở tương đương nhau, trong đó hộ ông Lại còn đất ở và nhà ở, được giao 03 lô đất tái định cư; hộ ông Đồi bị thu hồi hết đất nhưng chỉ được giao 02 lô đất tái định cư. Dẫn đến người dân sẽ

phát sinh khiếu nại, khiếu kiện kéo dài thời gian giải quyết, chậm công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Đề giải quyết bất cập này, khi xây dựng chính sách mới, UBND thành phố đề nghị sửa đổi theo hướng:

“Trường hợp phải di chuyển chỗ ở hoặc không phải di chuyển chỗ ở mà diện tích đất ở (đất ở và đất vườn, ao đủ điều kiện công nhận đất ở) và đất vườn, ao được tính hỗ trợ thêm như đất ở quy định tại Khoản ... Điều quy định này trong cùng thửa đất ở bị thu hồi lớn hơn hạn mức giao đất ở theo quy định của UBND tỉnh tại các địa phương (Đối với dự án đầu tư xây dựng khu dân cư, khu tái định cư, khu đô thị mới, chỉnh trang phát triển đô thị có phân lô đất ở thì hạn mức đất ở xác định tại từng lô đất theo quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt), thì ngoài việc được bố trí 01 lô đất tái định cư; Phần diện tích lớn hơn hạn mức giao đất ở được giao thêm đất tái định cư bằng 50% diện tích đất ở bị thu hồi và bằng 25% diện tích đất vườn, ao được tính hỗ trợ thêm như đất ở trong cùng thửa đất có nhà ở bị thu hồi.

Khi diện tích đất tái định cư tính để giao thêm theo tỷ lệ nhỏ hơn 100m² thì không được giao đất tái định cư”.

Đề nghị bỏ nội dung điểm b Khoản 2, Điều 22 nêu trên.

4.3 Đối với điểm d, Khoản 1 & điểm d, Khoản 2, Điều 22 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND của UBND tỉnh:

Theo điểm d, Khoản 1, Điều 22 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND của UBND tỉnh, quy định: *“Trường hợp bị **thu hồi hết** hoặc **thu hồi một phần** thửa đất ở (đất ở và đất vườn, ao đủ điều kiện công nhận đất ở) và đất vườn, ao được tính hỗ trợ thêm như đất ở quy định tại Khoản 5 Điều 18 quy định này 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 đất vườn, ao được tính hỗ trợ thêm như đất ở trong cùng thửa đất ở bị thu hồi.*

Khi diện tích đất tái định cư tính để giao theo tỷ lệ nhỏ hơn 50m² thì không được giao đất tái định cư”.

Ví dụ: Hộ ông A có thửa đất ở diện tích 100m², thuộc địa bàn phường, thành phố Quảng Ngãi, Nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích thửa đất ở để thực hiện dự án, nhưng trên đất chưa xây dựng nhà ở và ngoài vị trí đất ở này ông A không còn nhà ở, đất ở nào khác trong địa bàn phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi; đồng thời, ông A có nhu cầu giao đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Trong trường hợp này, nếu áp dụng theo điểm d, Khoản 1 Điều 22 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND của UBND tỉnh, thì : $100\text{m}^2 * 40\% = 40\text{m}^2 < 50\text{m}^2$, do đó ông A không đủ điều kiện được giao đất tái định cư.

UBND thành phố nhận thấy đây là sự bất cập, trường hợp công dân tạo lập thửa đất ở với mục đích chính đáng để làm nhà ở theo đúng nhu cầu, đúng pháp luật, nhưng do điều kiện tài chính chưa cho phép để làm nhà ở, khi Nhà nước thu hồi đất chưa có xây dựng nhà ở trên đất mà áp dụng giải quyết tái định cư như

quy định trên thì công dân mất đi đất ở để làm nhà ở chính đáng. Mặt khác, nếu thực hiện theo quy định này thì chưa đảm bảo nguyên tắc quy định tại Khoản 1 Điều 79 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Vì vậy, để giải quyết bất cập trên, đề nghị nội dung quy định tại điểm d, Khoản 1 & điểm d, Khoản 2, Điều 22 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND của UBND tỉnh chỉ áp dụng đối với trường hợp: **thu hồi một phần** thửa đất ở (đất ở và đất vườn, ao đủ điều kiện công nhận đất ở) và đất vườn, ao được tính hỗ trợ thêm như đất ở quy định tại Khoản 5 Điều 18 quy định này trong cùng thửa đất ở **nhưng không có nhà ở**. Còn trường hợp: bị **thu hồi hết** thửa đất ở (đất ở và đất vườn, ao đủ điều kiện công nhận đất ở) và đất vườn, ao được tính hỗ trợ thêm như đất ở quy định tại Khoản 5 Điều 18 quy định này trong cùng thửa đất ở **nhưng không có nhà ở** thì áp dụng giải quyết tái định cư theo quy định tại Khoản 1 Điều 20 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND của UBND tỉnh: “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)”.

4.4 Đối với Khoản 3 Điều 22 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND của UBND tỉnh, quy định:

“Trường hợp cùng một hộ gia đình, cá nhân đang đứng tên nhiều Giấy CNQSD đất được tách ra từ cùng một thửa đất ở nhưng chưa có nhà ở và các thửa đất này đều bị ảnh hưởng bởi dự án khi tính toán bố trí tái định cư thì được cộng dồn diện tích đất thu hồi để tính toán bố trí tái định cư theo Khoản 1 hoặc Khoản 2 Điều này”.

Thực tế khi triển khai thực hiện quy định trên, có 2 trường hợp sau (Ví dụ):

(1) *Trường hợp 1:* Hộ ông Phan Văn A có 02 thửa đất ở bị thu hồi, tổng diện tích đất ở thu hồi là 700m², tại Xã Tịnh Ấn Đông, có nhà ở, không tách ra từ cùng một thửa đất ở; bao gồm:

- Thửa 1: Thu hồi toàn bộ thửa với diện tích đất ở 100m² (Thửa đất có nhà ở chủ hộ đang quản lý, sử dụng);

- Thửa 2: diện tích 750m²; loại đất ONT, trên đất có nhà ở; thu hồi một phần diện tích 600m², trên phần diện tích thu hồi không có nhà ở; diện tích còn lại 150m² có nhà ở.

Về tái định cư, áp dụng theo Khoản 1 Điều 20 và Điểm b Khoản 2 Điều 22 Quyết định 75/2021):

- Thửa 1 được giao 01 lô TĐC vì di chuyển chỗ ở;

- Thửa 2 giao thêm TĐC: 600m² x 50% = 300m², nên được giao thêm 03 lô.

Tổng đất TĐC: 04 lô.

(2) *Trường hợp 2*: Hộ ông Phan Văn B có 02 thửa đất ở bị thu hồi, tổng diện tích đất ở thu hồi là 700m²; tại Xã Tịnh Ấn Đông, có nhà ở, không tách ra từ cùng một thửa đất ở; bao gồm:

- Thửa 1: diện tích 600m², loại đất ONT, thu hồi toàn bộ thửa đất, trên đất có nhà ở đang quản lý, sử dụng.

- Thửa 2: diện tích 250m², loại đất ONT, trên đất có nhà ở; thu hồi một phần diện tích 100m², trên phần diện tích thu hồi không có nhà ở; diện tích còn lại 150m² có nhà ở.

Về tái định cư, áp dụng theo Khoản 1 Điều 20; Điểm a và b Khoản 2 Điều 22 Quyết định 75/2021:

- Thửa 1 giao 01 lô TĐC còn lại: $(600\text{m}^2 - 300\text{m}^2) \times 50\% = 150\text{m}^2$

- Thửa 2 giao thêm TĐC: $100\text{m}^2 \times 50\% = 50\text{m}^2 < 100\text{m}^2$ không đủ điều kiện giao thêm 01 lô đất tái định cư.

Tổng đất TĐC: 02 Lô.

Nhận xét: Tổng diện tích đất ở thu hồi của cả 02 trường hợp nêu trên là 700m², nhưng trường hợp (1) được 04 lô đất tái định cư, còn trường hợp (2) được 02 lô đất tái định cư. Như vậy, việc giao đất tái định cư chưa công bằng, người dân sẽ khiếu nại, khiếu kiện kéo dài thời gian giải quyết, chậm công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Kiến nghị: Các thửa đất nêu trên nếu được cộng dồn diện tích và áp dụng theo quy định Khoản 1 Điều 20, Điểm a Khoản 2 Điều 22 Quyết định 75/2021/QĐ-UBND thì sẽ phù hợp hơn; cụ thể: Tổng diện tích đất ở thu hồi 02 thửa 700m² thì được giao 01 lô TĐC còn lại giao thêm: $(700\text{m}^2 - 300\text{m}^2) \times 50\% = 200\text{m}^2$.

Tổng đất TĐC: 03 Lô.

Để giải quyết bất cập trên, UBND thành phố đề nghị điều chỉnh lại quy định này với nội dung như sau:

“Trường hợp cùng một hộ gia đình, cá nhân đang đứng tên nhiều Giấy CNQSD đất và các thửa đất này đều bị ảnh hưởng bởi dự án khi tính toán bố trí tái định cư thì được cộng dồn diện tích đất thu hồi để tính toán bố trí tái định cư theo Khoản 1 hoặc Khoản 2 Điều này”.

4.5 Liên quan về hạn mức giao đất ở theo quy định của UBND tỉnh trong việc tính phân phối đất tái định cư sau khi giao lô đất tái định cư đầu tiên:

Theo quy định tại điểm a khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 22 Quy định kèm theo Quyết định 75/2021/QĐ-UBND: *Trường hợp phải di chuyển chỗ ở mà có diện tích đất ở (đất ở và đất vườn, ao đủ điều kiện công nhận đất ở) và đất vườn, ao được tính hỗ trợ thêm như đất ở quy định tại Khoản 5 Điều 18 quy định này trong cùng thửa đất ở bị thu hồi lớn hơn **hạn mức giao đất ở theo quy định của UBND tỉnh** tại các địa phương (không áp dụng hạn mức giao đất theo quy hoạch được duyệt) thì ngoài việc được bố trí 01 lô đất tái định cư; Phần diện tích lớn hơn **hạn mức giao đất ở** được giao thêm đất tái định cư bằng 40%/50% diện*

tích đất ở bị thu hồi và bằng 20%/25% diện tích đất vườn, ao được tính hỗ trợ thêm như đất ở trong cùng thửa đất có nhà ở bị thu hồi.

Theo quy định trên, đối với những hộ thuộc diện được giao đất theo quy định tại điểm a, Khoản 1 và điểm a, Khoản 2 Điều 22 Quy định kèm theo Quyết định 75/2021/QĐ-UBND của UBND tỉnh, thì diện tích tính phân phối đất tái định cư được tính như sau:

[(Tổng diện tích thu hồi) - (Hạn mức giao đất ở theo quy định tại địa phương)] * (Tỷ lệ phân phối theo quy định) (1)

Tuy nhiên, theo Khoản 6 Điều 4 Quyết định số 21/2019/QĐ-UBND ngày 09/8/2019 của UBND tỉnh ban hành Quy định về hạn mức giao đất để xây dựng nhà ở; hạn mức công nhận diện tích đất ở để tính tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, quy định: “*Đối với dự án đầu tư xây dựng khu dân cư, khu tái định cư, khu đô thị mới, chỉnh trang phát triển đô thị có phân lô đất ở thì hạn mức đất ở xác định tại từng lô đất theo quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt*”. Theo quy định này, thì diện tích phân phối đất tái định cư được tính như sau:

[(Tổng diện tích thu hồi) - (Diện tích lô đất được giao tái định cư theo quy hoạch)] * (Tỷ lệ phân phối theo quy định) (2)

Từ hai cách xác định diện tích phân phối đất tái định cư nêu trên cho thấy, nếu thực hiện theo cách (1) sẽ dẫn đến tình trạng thiệt thòi cho những hộ dân ở những địa phương có hạn mức đất ở theo quy định lớn hơn diện tích lô đất tái định cư (*như đối với các xã thuộc thành phố Quảng Ngãi và các xã thuộc huyện được giao đất tái định cư với diện tích chỉ 100m² theo quy hoạch phân lô tại nơi tái định cư nhưng lại trừ hạn mức giao đất ở với diện tích 300m², phần diện tích còn lại tính phân phối đất tái định cư theo tỷ lệ*). Do đó, người dân sẽ không đồng tình và phát sinh khiếu kiện kéo dài.

Thực tế trong quá trình triển khai thực hiện phân phối đất tái định cư theo quy định tại điểm a khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 22 Quy định kèm theo Quyết định 75/2021/QĐ-UBND (*trước đây là Quyết định số 48/2017/QĐ-UBND ngày 18 tháng 8 năm 2017 của UBND tỉnh*), Thanh tra tỉnh đã tổ chức thanh tra một số dự án và kết luận việc tính phân phối đất tái định cư theo quy định tại điểm a khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 22 Quyết định 75/2021/QĐ-UBND (*trước đây là Quyết định số 48/2017/QĐ-UBND ngày 18 tháng 8 năm 2017 của UBND tỉnh*) là chưa phù hợp và đề nghị áp dụng theo quy định tại Điều 4 Quyết định số 21/2019/QĐ-UBND ngày 09/8/2019 của UBND tỉnh.

Kiến nghị: Để tạo sự công bằng cho người dân khi Nhà nước thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở, tránh phát sinh khiếu nại, khiếu kiện làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án; đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, tham mưu UBND tỉnh quy định đối với trường hợp khi giao đất tái định cư theo điểm a khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 22 Quyết định 75/2021/QĐ-UBND thì “**hạn mức giao đất ở**” là xác định theo qui định tại Khoản 6, Điều 4, Quyết định số

21/2019/QĐ-UBND ngày 09/8/2019 của UBND tỉnh [Tức diện tích phân phối đất tái định cư được tính theo cách (2)].

5. Vướng mắc trong việc bồi thường cây trồng, vật nuôi:

5.1 Đối với Điều 11 Quy định kèm theo Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND: Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi:

“Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi thực hiện theo Điều 90 Luật Đất đai và được quy định như sau:

Khi nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với vật nuôi là thủy sản mà tại thời điểm thu hồi đất chưa đến kỳ thu hoạch thì được bồi thường thiệt hại thực tế do phải thu hoạch sớm; trường hợp có di chuyển được thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại do di chuyển gây ra; mức bồi thường theo đơn giá quy định hiện hành của UBND tỉnh”

Theo quy định này không áp dụng Định mức kỹ thuật cây trồng, vật nuôi, nên thực tế một số trường hợp người dân trồng dày đặc và trồng xen lẫn nhiều loại cây khác nhau trên cùng một diện tích đất thu hồi nhằm mục đích trục lợi tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Vì vậy, UBND thành phố kiến nghị việc xây dựng chính sách mới quy định về bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi theo hướng như sau:

“Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi thực hiện theo Điều 103 Luật Đất đai năm 2024 và một số quy định cụ thể như sau:

Đối với cây lâu năm và con vật nuôi (nuôi trồng thủy sản) phải đảm bảo các điều kiện sau đây:

a) Cây trồng, vật nuôi phải phù hợp với mật độ cây trồng, vật nuôi quy định hiện hành của UBND tỉnh;

b) Đối với con vật nuôi (nuôi trồng thủy sản), muối tại đồng ruộng và các cây giống ương mà tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường đã đến kỳ thu hoạch thì không tính bồi thường, hỗ trợ.

c) Đối với cây trồng xen lẫn nhiều loại cây trồng khác nhau trên cùng một diện tích đất được bồi thường như sau:

+ Đối với cây trồng xen lẫn trên cùng thửa đất ở, đất vườn cùng thửa đất ở trước thời điểm thông báo thu hồi đất được tính bồi thường theo số lượng thực tế và định mức kỹ thuật cây trồng.

+ Đối với cây cối hoa màu ngắn ngày trồng xen trong diện tích cây lâu năm thì được tính bồi thường riêng diện tích cây cối hoa màu trồng xen đó, nhưng tối đa không vượt quá 70% diện tích của thửa đất trồng cây lâu năm bị thu hồi”.

Kiến nghị UBND tỉnh chỉ đạo Sở NN và PTNT tham mưu quy định về mật độ cây trồng, vật nuôi để áp dụng xử lý khi Nhà nước thu hồi đất.

5.2 Vướng mắc bồi thường đối với cây trồng không đúng mục đích sử dụng đất, cây trồng trên đất UBND xã quản lý:

- Thực tế trên địa bàn thành phố nhiều trường hợp người dân tự ý chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất nông nghiệp: trồng lâu năm (CLN) trên đất cây hàng năm (BHK) và ngược lại trồng hàng năm (BHK) trên đất cây lâu năm (CLN) để tăng nguồn thu nhập, cải thiện đời sống. Theo quy định tại Khoản 2, Điều 5 Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường (*sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 11 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ*), thì đây là: “*Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng phải đăng ký biến động*”; hầu như người dân không ai thực hiện thủ tục đăng ký biến động tại cơ quan đăng ký đất đai theo quy định, chính quyền địa phương không có hướng dẫn và cũng không kiểm tra, xử lý hành vi tự ý chuyển đổi cây trồng, nhưng khi Nhà nước thu hồi đất thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường không tính bồi thường, đã tạo sự không đồng thuận trong nhân dân; trong khi đó, trường hợp cùng loại cây trồng nhưng trồng trên đất chưa có Giấy CN QSD đất thì lại được tính bồi thường (*Vì đất chưa có giấy tờ về quyền sử dụng đất thì được công nhận loại đất (mục đích sử dụng) theo hiện trạng sử dụng, nên cây trồng phù hợp mục đích sử dụng đất*).

Qua xem xét, rõ ràng người dân trồng cây trên đất đã có GCN QSD đất hay chưa có GCN QSD đất thì đều có bị thiệt hại thực tế về cây trồng khi Nhà nước thu hồi đất. Do vậy, đề nghị cần có quy định chính sách hỗ trợ phù hợp đối với trường hợp trồng cây khác với loại đất ghi trên GCN QSD đất để có có sự công bằng tương đối, tạo điều kiện thuận lợi trong công tác GPMB.

- Việc hộ dân trồng cây trên đất UBND xã quản lý cũng là một thực trạng khá phổ biến, hầu hết tại các địa phương đều có xảy ra. Mặc dù theo hồ sơ pháp lý (Hồ sơ địa chính) xác định là đất do UBND cấp xã quản lý, nhưng thực tế người dân đã sử dụng đất xuyên suốt từ trước ngày 01/7/2004 đến nay, quá trình sử dụng Chính quyền không có thủ tục ngăn chặn, xử phạt nào. Tuy nhiên, khi Nhà nước thu hồi đất, UBND cấp xã xác định là đất do UBND xã quản lý, thì việc hộ dân tự ý sử dụng đất để trồng cây là không hợp pháp (*là hành vi chiếm đất UBND xã quản lý*), nên không đủ cơ sở để tính bồi thường. Việc không tính bồi thường về đất, không bồi thường cây cối trong trường hợp này, hiện nay tại nhiều địa phương trên địa bàn tỉnh đều thống nhất quan điểm là không bồi thường với lý do: lâu nay người sử dụng đất trái phép đã được hưởng lợi từ cây cối hoa màu qua nhiều năm, nay Nhà nước thu hồi đất thì phải tự thu dọn cây cối trả lại đất cho Nhà nước. Tuy nhiên, khi xử lý như vậy sẽ gặp phản ứng không đồng tình của người dân, gây nhiều khó khăn trong công tác vận động GPMB. Xét về thực tế thì trong trường hợp này người dân vẫn có bị thiệt hại về cây trồng do đã đầu tư phân, giống, công trồng, chăm sóc, ... nay chưa đến kỳ thu hoạch nhưng phải thu dọn cây cối để bàn giao mặt bằng, nên UBND thành phố đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh xem xét cho phép hỗ trợ giá trị cây trồng theo thẩm quyền (*quy định tại Khoản 2, Điều 108 Luật Đất đai năm 2024*) với mức giá bằng 80% hoặc tương đương giá trị bồi thường cây khi Nhà nước thu hồi đất.

6. Vướng mắc trong việc bồi thường, hỗ trợ nhà cửa, vật kiến trúc:

6.1 Tại khoản 2, Điều 18, Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh quy định: “2. Đối với hộ gia đình, cá nhân bị phá dỡ một phần nhà ở, phần nhà ở còn lại vẫn tồn tại trên phần đất không bị thu hồi thì được hỗ trợ để sửa chữa lại phần nhà đã bị phá dỡ 9.000.000 đồng/hộ, cá nhân (đối với nhà cấp III trở lên), 6.000.000 đồng/hộ, cá nhân (đối với nhà cấp IV và nhà sàn đồng bào miền núi) và 3.600.000 đồng/hộ, cá nhân (đối với nhà thuộc dạng khác). Riêng mái hiên (Nhà NK5) thì không hỗ trợ sửa chữa”. Tuy nhiên theo Quyết định số 46/2022/QĐ-UBND ngày 02/12/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi, tại điểm 7 mục V, phần II quy định kèm theo Quyết định thì mái hiên được xác định là “Nhà NK7-MH: Mái hiên cột thép (hoặc gỗ, hoặc bê tông), xà gồ thép (hoặc gỗ), lợp tôn (hoặc ngói), nền đất.” là không đồng nhất trong công tác xác định hỗ trợ, do đó cần xem xét điều chỉnh cho phù hợp để thực hiện.

6.2 Tại khoản 16, 17 Điều 18 Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND thì các hạng mục nhà, công trình phục vụ đời sống xây dựng trên đất không đủ điều kiện bồi thường đất ở và nhà, công trình phục vụ đời sống xây dựng trên đất có nguồn gốc lấn, chiếm thì được xem xét hỗ trợ theo tỷ lệ % giá trị nhà, công trình tùy thuộc vào thời điểm xây dựng. Trong khi các hạng mục công trình phục vụ sản xuất (được quy định tại Quyết định số 46/2022/QĐ-UBND ngày 02/12/2022 của UBND tỉnh) không quy định dẫn đến một số hạng mục công trình phục vụ sản xuất của các hộ gia đình, cá nhân không có cơ sở tính hỗ trợ, gây phản ứng và khiếu nại của nhân dân; đồng thời mâu thuẫn, bất cập trong thực tiễn đời sống của nhân dân đối với trường hợp xây dựng nhà trên đất lấn, chiếm thì được hỗ trợ còn xây dựng công trình phục vụ sản xuất chính đáng của người dân (trên đất có quyền sử dụng đất hợp pháp) thì không được hỗ trợ, dẫn đến công tác bồi thường, hỗ trợ gặp rất nhiều khó khăn.

Thực tiễn hầu hết người dân xây dựng các công trình với mục đích chính đáng để phục vụ sản xuất, chăn nuôi hoặc bảo vệ nông sản, nhưng không có trường hợp nào xin phép cấp thẩm quyền, cũng không ai thực hiện đăng ký biến động chuyển đổi mục đích sử dụng cho phù hợp (cũng không có sự hướng dẫn của các cơ quan chức năng trong trường hợp này); diện tích xây dựng các công trình này thường nhỏ, chiếm tỷ lệ không đáng kể trên tổng diện tích thửa đất, có trường hợp chỉ xây dựng công trình nằm trên bờ thửa hoặc trường hợp hộ dân xây dựng trên đất vườn (BHK, LNK) trong cùng thửa đất ở, công trình phục vụ sản xuất (chuồng trâu bò, chuồng heo, trụ điện, ...) được xây dựng xen kẽ với các công trình phục vụ đời sống (như nhà tắm, nhà vệ sinh, tường rào,...). Khi Nhà nước thu hồi đất, áp dụng theo quy định chính sách bồi thường, hỗ trợ của tỉnh thì chỉ có công trình phục vụ đời sống được xem xét hỗ trợ theo Khoản 16 Điều 18 Quy định kèm theo Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND của UBND tỉnh, còn đối với công trình phục vụ sản xuất thì không có quy định mức hỗ trợ nào. Trong khi đó, về bản chất việc xây dựng các công trình phục vụ sản xuất hay đời sống như nêu cũng đều là công trình xây dựng trái mục đích sử dụng đất, nên các trường hợp này không thể áp dụng Khoản 1 Điều 88 Luật đất đai 2013 để xem xét tính bồi thường. Sự bất cập này, gây rất nhiều khó khăn cho Chính quyền địa phương

và đơn vị thực hiện công tác bồi thường và trong công tác thẩm định, phê duyệt phương án.

Để giải quyết vấn đề này, UBND thành phố nhận thấy nên đưa trường hợp này vào chính sách hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất theo thẩm quyền của UBND tỉnh (*quy định tại Khoản 2, Điều 108 Luật Đất đai năm 2024*); đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, tham mưu UBND tỉnh ban hành chính sách hỗ trợ đối với các công trình phục vụ sản xuất nêu trên với mức hỗ trợ (*% giá trị*) phù hợp hoặc ít nhất cũng như mức hỗ trợ đối với công trình phục vụ đời sống xây dựng trên đất không đủ điều kiện bồi thường là đất ở quy định tại Khoản 16 Điều 18 Quy định kèm theo Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND của UBND tỉnh.

7. Vương mắc các khoản hỗ trợ:

- Về việc hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất: Đề nghị bổ sung quy định hỗ trợ ổn định đời sống cho các nhân khẩu là thành viên trong hộ gia đình theo luật cư trú khi Nhà nước thu hồi đất của **cá nhân sử dụng đất** (*Giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông và bà hoặc ông, bà*). Quy định cụ thể thời điểm xác nhận về nhân khẩu thường trú tại nơi có đất thu hồi là khi nào; Tại thời điểm Thông báo thu hồi đất hay thời điểm quyết định thu hồi đất.

- Về hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm: Theo ý kiến của đa số các địa phương kiến nghị là không nên phân biệt số lần hỗ trợ đối với đất nông nghiệp giữa khu vực đô thị và khu vực nông thôn, vì theo quy định pháp luật thì việc hỗ trợ là không có sự phân biệt giữa các khu vực (*Theo Điều 109 Luật Đất đai năm 2024 quy định hỗ trợ bằng tiền không quá 05 lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất của địa phương đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương*). Đề nghị áp dụng mức hỗ trợ 05 lần như nhau cho tất cả các địa phương.

- Đề nghị bổ sung quy định bồi thường chi phí đầu tư vào đất khi thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình cá nhân đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp có nguồn gốc là đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm; đất thuê trả tiền thuê đất một lần mà không có hồ sơ, chứng từ, giấy tờ chứng minh đã đầu tư vào đất. Bổ sung quy định hỗ trợ đối với đất công ích, đất nông nghiệp khác người dân thuê để sản xuất, đến thời điểm thu hồi đất hết thời hạn cho thuê để đảm bảo quyền lợi người sử dụng đất (*Không thể tiếp tục ký hợp đồng thuê do có Thông báo thu hồi đất chứ không phải tự chấm dứt do không còn nhu cầu thuê*).

- Tại Khoản 13, Điều 18 Quy định kèm theo Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND của UBND tỉnh quy định việc hỗ trợ tiền thuê nhà hoặc làm nhà tạm trong thời gian chờ xây dựng lại nhà ở hoặc tạo lập chỗ ở mới **cho hộ gia đình** bị thu hồi đất phải di chuyển hẳn chỗ ở, dịch chuyển hoàn toàn chỗ ở. Chưa có quy định cho trường hợp **cá nhân** bị thu hồi đất phải di chuyển hẳn chỗ ở, dịch chuyển hoàn toàn chỗ ở cũng phải được hỗ trợ. Vì vậy, đề nghị bổ sung việc hỗ trợ này là cho cả hộ gia đình và cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển hẳn chỗ ở, dịch chuyển hoàn toàn chỗ ở để đảm bảo sự công bằng.

8. Bổ sung quy định về bồi thường, hỗ trợ đối với đất nông nghiệp:

- Quy định kèm theo Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND của UBND tỉnh chưa điều chỉnh đối tượng là cán bộ công chức, viên chức, người được hưởng lương từ ngân sách thời việc và đã nhận chế độ một lần bị thu hồi đất nông nghiệp; hộ gia đình cá nhân tự khai hoang. Do đó kiến nghị bổ sung:

+ Cán bộ công chức, viên chức, người được hưởng lương từ ngân sách thời việc và đã nhận chế độ trợ cấp một lần, hiện có nguồn thu nhập chính từ nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất thì được hỗ trợ ổn định sản xuất, đời sống như hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

+ Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sản xuất nông nghiệp do tự khai hoang trước ngày 01/7/2004 sử dụng ổn định, không tranh chấp, được UBND xã phường, thị trấn xác nhận là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Khi nhà nước thu hồi đất mà được bồi thường bằng tiền thì được hỗ trợ theo quy định, diện tích được hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp.

9. Vướng mắc bồi thường nhà cửa, vật kiến trúc xây dựng trên đất theo giấy phép xây dựng có thời hạn do thừa đất nằm trong quy hoạch:

Theo quy định tại Quyết định 74/2021/QĐ-UBND ngày 01/01/2021 của UBND tỉnh ban hành quy định về phân cấp thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng, quy mô và thời hạn tồn tại của công trình cấp phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi. Qua đó thể hiện:

Thời hạn tồn tại của công trình, nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn được xác định theo Kế hoạch thực hiện quy hoạch phân khu, quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt,...

a) Không quá 3 năm (tính từ thời điểm cấp giấy phép xây dựng có thời hạn): Đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt và công bố nhưng chưa thực hiện.

b) Không quá 5 năm (tính từ thời điểm cấp giấy phép xây dựng có thời hạn): Đối với khu vực đã có quy hoạch phân khu được phê duyệt và công bố nhưng chưa thực hiện.

Đồng thời, tại giấy phép xây dựng hộ dân cam kết tháo dỡ khi dự án được thực hiện. Do đó, khi thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng các trường hợp còn trong thời hạn quy hoạch chi tiết được cấp thẩm quyền phê duyệt là không được bồi thường, hỗ trợ, dẫn đến khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu chính sách hỗ trợ đối với các trường hợp xây dựng nhà cửa, vật kiến trúc theo giấy phép xây dựng nêu trên để tạo sự đồng thuận của người dân trong công tác bồi thường, GPMB (*mức hỗ trợ có thể nghiên cứu theo quy định trước đây: Tối đa 80%; chia làm 2 trường hợp: (1) Trong thời gian được phép tồn tại ghi trong giấy phép xây dựng thì hỗ trợ mức tối đa lên đến 80%, (2) quá thời gian tồn tại được ghi trong giấy phép xây dựng nhưng nhà nước chưa thực hiện thu hồi đất để thực hiện công trình, dự án thì có thể hỗ trợ cao hơn mức 80%*).

10. Vướng mắc bồi thường, hỗ trợ đối với đất nhà thờ họ tộc (đất tín ngưỡng):

Theo quy định tại khoản 1 điều 160 Luật Đất đai năm 2023 quy định: “*đất tín ngưỡng bao gồm đất có công trình đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ*”.

Căn cứ quy định tại Điều 89 Luật Đất đai 2013 về bồi thường thiệt hại công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất¹

Như vậy trong trường hợp này **nhà thờ họ** áp dụng theo Khoản 2 Điều 89 Luật Đất đai 2013 và được quy định cụ thể tại Khoản 1, Điều 9 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014: “*Mức bồi thường nhà, công trình bằng tổng giá trị hiện có của nhà, công trình thiệt hại và khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà công trình đó...*”. Việc tính toán bồi thường theo mức tỷ lệ phần trăm giá trị hiện có của nhà công trình sẽ dẫn đến khó khăn trong việc xác định tính toán (vì không có quy định cụ thể), không tạo được sự đồng thuận của nhân dân đối với trường hợp thu hồi đất nhà thờ họ tộc. Vì vậy, kính đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường khi tham mưu chính sách bồi thường mới trong trường hợp nhà thờ họ tộc được áp dụng như quy định tại Khoản 1, Điều 89 Luật Đất đai 2013 (nay là Khoản 1, Điều 102 Luật Đất đai 2024).

11. Vướng mắc về bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại:

Đối với trường hợp hộ gia đình cá nhân đang sử dụng đất do Nhà nước cho thuê trả tiền đất hàng năm thì không đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định tại Khoản 1, Điều 75 Luật Đất đai 2013, nhưng đủ điều kiện được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại điểm c Khoản 1, Điều 76 Luật đất đai 2013. Điều kiện xác định chi phí đầu tư vào đất còn lại được quy định tại điểm a, Khoản 3, Điều 3 Nghị định 47/2014/NĐ-CP.

Tuy nhiên hiện nay tại Điều 3 Quy định kèm theo Quyết định 75/2021/QĐ-UBND của UBND tỉnh chỉ quy định việc xác định chi phí đầu tư còn lại vào đất đối với một số trường hợp cụ thể, có chứng từ chứng minh nhưng không có quy định cho việc xác định chi phí đầu tư vào đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng **đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê hàng năm** nhưng không có hồ sơ, chứng từ chứng minh đã đầu tư vào đất, dẫn đến lúng túng khi thu hồi đất trong trường hợp này.

Kính đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, khi xây dựng chính sách mới cần bổ sung quy định mức hỗ trợ chi phí đầu tư vào đất còn lại đối với trường hợp **hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê hàng năm**.

¹ 1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi Nhà nước thu hồi đất phải tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương. Trường hợp phần còn lại của nhà ở, công trình vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì bồi thường theo thiệt hại thực tế.

2. Đối với nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, khi Nhà nước thu hồi đất mà bị tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì được bồi thường thiệt hại theo quy định của Chính phủ.

3. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội gắn liền với đất đang sử dụng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì mức bồi thường tính bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

12. Vấn đề giải quyết bồi thường đất ở đối với các địa phương chưa hoàn thành việc lập hồ sơ theo Chỉ thị 299/TTg: vấn đề này UBND tỉnh đã cho cơ chế (sau khi Ban Thường vụ Tỉnh ủy thống nhất) và các địa phương đang thực hiện, tuy nhiên chưa phản ánh hết các bất cập trong thực tiễn thi hành Chỉ thị 299/TTg trên địa bàn tỉnh. Do đó kính đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu đưa vào chính sách hỗ trợ khác thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND tỉnh để thực hiện cho đồng bộ, theo hướng xem xét tính hỗ trợ bằng mức bồi thường khi thu hồi.

13. Về xem xét có tính cộng dồn cho nhiều dự án khác nhau hay không:

Qua thảo luận, một số địa phương đề nghị xem xét cụ thể, cá biệt cho một số trường hợp có nhà, đất ở bị thu hồi trong nhiều dự án khác nhau, qua nhiều năm thực hiện, nếu xét theo từng dự án thì không đủ điều kiện tái định cư, nhưng xét tổng hợp tất cả các dự án thì đủ điều kiện tái định cư, cũng cần được quan tâm xem xét để hài hòa lợi ích cho người dân. Việc này kính đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, nên đưa vào quy định hỗ trợ khác để có cơ sở thực hiện, về điều kiện tiêu chuẩn thì có thể thảo luận thêm trong quá trình lấy ý kiến dự thảo.

14. Về thời điểm xác định hộ chính, hộ phụ

Thực tiễn giải quyết công việc của các địa phương cũng cho thấy việc căn cứ vào mốc thời gian cụ thể nào để xác định hộ chính, hộ phụ nhằm giải quyết quyền lợi tái định cư cũng cần phải được quy định rõ là theo thời điểm ban hành thông báo thu hồi đất hay thời điểm ký quyết định thu hồi đất để thực hiện cho thống nhất.

15. Một số nội dung kiến nghị sau khi nghiên cứu, học hỏi chính sách bồi thường của tỉnh Bình Định và các văn bản khác có liên quan:

Qua buổi làm việc ngày 08/6/2024 do UBND thành phố chủ trì, đại diện lãnh đạo UBND cấp huyện và Phòng Tài nguyên và Môi trường 12 huyện, thị xã có một số kiến nghị cần học hỏi chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của tỉnh Bình Định và các văn bản của Bộ Tài nguyên và Môi trường, bản án của Tòa án đã xử lý, giải quyết để xem xét đưa vào xây dựng chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho tỉnh Quảng Ngãi với các nội dung sau:

(1) Đề nghị đưa vào chính sách quy định cụ thể trường hợp vì nhu cầu chỗ ở chính đáng, người dân xây dựng nhà ở trước ngày 01/7/2004 trên đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, khi Nhà nước thu hồi đất không được công nhận là đất ở, mà người sử dụng đất làm nhà ở bị giải tỏa không còn đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét giao đất ở có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở và được hỗ trợ di chuyển chỗ ở. Lý do: Phù hợp với Điều 34 và Khoản 3 Điều 69 Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam: *“Công dân có quyền được bảo đảm an sinh, xã hội”*; *“Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở”*.

(2) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang trước ngày 01/7/2004, sử dụng ổn định, không tranh chấp, được UBND cấp xã xác nhận là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất mà được bồi thường về đất bằng tiền thì được hỗ trợ bằng 03 lần giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất do UBND tỉnh quy định đối với diện tích đất thu hồi; diện tích được hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp theo quy định.

16. Về cách thức ban hành quy định bồi thường của tỉnh:

Qua thảo luận, các địa phương đều thống nhất kiến nghị UBND tỉnh xem xét ban hành ngay Quy định bồi thường hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố (thay thế Quyết định 75/2021/QĐ-UBND) mà không phải chờ các Nghị định, Thông tư hướng dẫn Luật Đất đai 2024 có hiệu lực. Về kỹ thuật văn bản lập quy, kính đề nghị xem xét chỉ căn cứ vào Luật Đất đai năm 2024 để ban hành quy định này của tỉnh, đồng thời bổ sung 01 điều khoản nguyên tắc về áp dụng pháp luật là: khi Chính phủ, các Bộ ngành trung ương ban hành văn bản quy phạm pháp luật có nội dung khác với quy định tại Quyết định của tỉnh thì áp dụng văn bản có hiệu lực pháp lý cao hơn.

Đồng thời, các địa phương đều thống nhất kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường nên tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định (cá biệt) về trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất để áp dụng xuyên suốt cho thuận lợi trong công việc cũng như phối hợp giữa các cơ quan, đơn vị, địa phương.

Trên đây là nội dung tổng hợp các vướng mắc, kiến nghị của Nhân dân liên quan đến quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trong quá trình thực hiện Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh, UBND thành phố Quảng Ngãi kính báo cáo, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường quan tâm, tổng hợp./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (B/cáo);
- Sở Tài nguyên và Môi trường Quảng Ngãi;
- TTTU, TT HĐND TP (B/cáo);
- CT, các PCT UBND thành phố;
- Các phòng: TN&MT, TC-KH, QLĐT, Kinh tế, Tư pháp, Thanh tra TP;
- Ban QLDA ĐTXD&PTQĐ TP;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh;
- Ban QLDA ĐTXD các CTGT tỉnh;
- Ban QLDA ĐTXD các CTDD&CN tỉnh;
- UBND các xã, phường;
- VPUB: C, P.CVP, CV(XD);
- Lưu: VT, TNMT(btml).

CHỦ TỊCH

Trà Thanh Danh