

## BÁO CÁO

### Vướng mắc và tham vấn một số nội dung liên quan đến công tác bố trí, giao đất tái định cư thực hiện Dự án xây dựng đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025, đoạn qua địa bàn thị xã Đức Phổ

Kính gửi:

- Thanh tra tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Tư pháp.

Để đảm bảo bàn giao mặt bằng đúng tiến độ theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại cuộc họp đánh giá công tác bồi thường, GPMB 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;

Hiện nay, UBND thị xã Đức Phổ chỉ đạo các đơn vị thực hiện công tác bồi thường, UBND các xã, phường tập trung tối đa nguồn nhân lực để vận động, giải thích pháp luật cho các hộ gia đình, cá nhân nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo các phương án được phê duyệt nhằm bàn giao mặt bằng thi công công trình đúng tiến độ theo nội dung chỉ đạo của UBND tỉnh. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện UBND thị xã nhận thấy có một số nội dung vướng mắc, qua đó kiến nghị tham vấn Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp, Thanh tra tỉnh để tổ chức thực hiện đảm bảo theo đúng quy định pháp luật, cụ thể như sau:

**1. Điều kiện để xác định lại diện tích đất ở khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp có giấy tờ theo khoản 6 Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (trường hợp ông Nguyễn Triều, Nguyễn Châu, ở phường Phổ Ninh).**

- Theo điểm b khoản 5 Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: "Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây mà người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này nhưng diện tích đất ở chưa được xác định theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai, Khoản 3 Điều này và chưa được xác định lại theo quy định tại Điểm b và Điểm c Khoản 1 Điều 45 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003, nay người sử dụng đất có đơn đề nghị xác định lại diện tích đất ở hoặc khi Nhà nước thu hồi đất thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai và Khoản 3 Điều này; hộ gia đình,

*cá nhân không phải nộp tiền sử dụng đất, được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với diện tích đã được xác định lại là đất ở".*

Tại khoản 6 Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định các loại giấy tờ khác lập trước ngày 15/10/1993 theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 có tên người sử dụng đất, bao gồm: " *Giấy tờ tạm giao đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh; Đơn đề nghị được sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp xã, hợp tác xã nông nghiệp phê duyệt, chấp thuận trước ngày 01 tháng 7 năm 1980 hoặc được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh phê duyệt, chấp thuận*".

- Liên qua đến Dự án: Tiểu dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án thành phần đoạn Quảng Ngãi - Hoài Nhơn, đoạn qua tỉnh Quảng Ngãi thuộc dự án đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông, giai đoạn 2021 - 2025, đoạn qua phường Phổ Ninh, thị xã Đức Phổ có 02 trường hợp:

(1) Ông Nguyễn Triều và bà Lê Thanh Thúy Hằng đang sử dụng thửa đất số 1122, tờ bản đồ địa chính số 18, phường Phổ Ninh, diện tích 263m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: 100m<sup>2</sup> đất ở đô thị (ODT); 163m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác (BHK). Nguồn gốc nhận tặng cho từ mẹ là bà Võ Thị Lành, được UBND huyện Đức Phổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Lành có số vào sổ: CH. 00036 cấp ngày 18/8/2010, đến năm 2011 tặng cho và sang tên cho ông Nguyễn Triều và bà Lê Thanh Thúy Hằng, có số vào sổ: CH. 00169 cấp ngày 16/02/2011 do ông Nguyễn Triều và bà Lê Thanh Thúy Hằng đứng tên chủ sử dụng.

(2) Ông Nguyễn Châu và bà Nguyễn Thị Bình An đang sử dụng thửa đất số 1121, tờ bản đồ địa chính số 18, phường Phổ Ninh, diện tích 413m<sup>2</sup>, diện tích đo đạc thực tế 555,5m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: 100m<sup>2</sup> đất ở đô thị (ODT); 445,5m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác (BHK). Nguồn gốc nhận tặng cho từ mẹ là bà Võ Thị Lành, được UBND huyện Đức Phổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Lành, có số vào sổ: CH. 00035 cấp ngày 18/08/2010, đến năm 2017 chỉnh lý trang tư sang tên ông Nguyễn Châu và bà Nguyễn Thị Bình An đứng tên chủ sử dụng.

Nguồn gốc 02 thửa đất trên tách ra từ thửa 320, tờ bản đồ địa chính số 18, phường Phổ Ninh, diện tích 676m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: 200m<sup>2</sup> đất ở đô thị (ODT); 476 m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác (BHK) của bà Võ Thị Lành.

**\* Nội dung cần tham vấn:**

Hiện nay ông Triều, ông Châu cung cấp đơn: Đơn xin đất làm nhà của bà Võ Thị Lành, đơn đề ngày 14/12/1978, được Nông Hội thôn Lộ Bàn xác nhận thống nhất ngày 15/12/1978, được Ban nhân dân thôn Lộ Bàn xác nhận thống nhất ngày 15/12/1978, được Nông Hội xã Phổ Ninh xác nhận thống nhất ngày 20/12/1978, được UBND xã Phổ Ninh xác nhận thống nhất ngày 24/12/1978 (hồ sơ cung cấp là bản chính có đóng dấu đỏ kèm theo).

Đối chiếu theo quy định tại khoản 6 Điều 18 và điểm b khoản 5 Điều 24 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì trường hợp của ông Châu và ông Triều nêu trên có được công nhận toàn bộ là đất ở hay không?

**2. Đối với trường hợp đủ điều kiện tách hộ theo khoản 4 Điều 20 Quyết định 75/2021/QĐ-UBND (trường hợp ông Võ Hữu Lý con trai là Võ Duy Chung).**

- Ông Võ Hữu Lý có 02 thửa đất bị thu hồi:

(1) Thửa đất số 100, tờ bản đồ số 1, diện tích là 726,8 m<sup>2</sup>, loại đất ODT+BHK, diện tích thu hồi để thực hiện dự án là 726,8 m<sup>2</sup>, hiện trạng thửa đất có nhà ở, cây trồng hàng năm và cây lâu năm (Thửa đất số 100, tờ bản đồ số 1, bản đồ địa chính khu đất thuộc dự án, hộ ông Võ Hữu Lý sử dụng đến năm 1995 thì xây dựng nhà ở, năm 2000 có sửa chữa nâng cấp lại, ngày 08/6/2015 được Nhà nước cấp giấy CNQSDĐ, số phát hành BY261794 do hộ ông Võ Hữu Lý đứng tên chủ sử dụng đất, thuộc thửa đất số 1140, tờ bản đồ 18, diện tích 782 m<sup>2</sup>, loại đất ODT+BHK (Trong đó: 100 m<sup>2</sup> đất ODT và 682 m<sup>2</sup> đất BHK). Thửa đất này vợ chồng ông Võ Hữu Lý và vợ chồng con trai ông là Võ Duy Chung đang sinh sống tại vị trí này.

(2) Thửa đất số 95, tờ bản đồ số 1, diện tích là 413,9 m<sup>2</sup>, loại đất ODT+BHK, diện tích thu hồi để thực hiện dự án là 413,9m<sup>2</sup>, hiện trạng thửa đất có nhà ở, cây trồng hàng năm và cây lâu năm (Thửa đất số 95, tờ bản đồ số 1, bản đồ địa chính khu đất thuộc dự án, ông Võ Hữu Lý sử dụng đến năm 1998 thì xây dựng nhà ở, ngày 08/6/2015 được Nhà nước cấp giấy CNQSDĐ, số vào sổ CS01069 do hộ ông Võ Hữu Lý đứng tên chủ sử dụng đất, thuộc thửa đất số 1139, tờ bản đồ 18, diện tích 394 m<sup>2</sup>, loại đất ODT+BHK (Trong đó: 100 m<sup>2</sup> đất ODT và 294 m<sup>2</sup> đất BHK). Thửa đất này hiện nay con trai ông Võ Hữu Lý là Võ Trung Kiên đã xây dựng nhà ở và sinh sống tại thửa đất này.

Hộ ông Võ Hữu Lý bị thu hồi hết 200m<sup>2</sup> đất ở của 02 thửa đất có nhà ở và phải di chuyển chỗ ở được UBND phường Phổ Ninh xác nhận không còn đất ở và nhà ở nào khác trên địa bàn phường Phổ Ninh.

**\* Nội dung cần tham vấn:**

Đối với trường hợp này ông Võ Hữu Lý được bố trí 01 lô đất tái định cư theo quy định, lô đất có diện tích 300m<sup>2</sup> theo Khoản 1, Điều 20 Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi và ông Võ Duy Chung được bố trí lô đất tái định cư theo Khoản 4 Điều 20 với suất tái định cư tối thiểu quy định tại Khoản 1 Điều 13 Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND; tổng diện tích đất được bố trí và được giao tái định cư không quá hai (02) lần diện tích đất ở thu hồi. Trường hợp này ông Võ Hữu Lý được hỗ trợ 100m<sup>2</sup> đất ở chênh lệch và ông Võ Duy Chung đóng tiền sử dụng đất theo quy định.

Hay là cả ông Võ Hữu Lý và con trai Võ Duy Chung được bố trí một lô tái định cư và giao đất tái định theo Khoản 4 Điều 20 Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND: "4. Hộ gia đình có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở mà 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 UBND tỉnh; nếu đủ điều kiện để tách hộ theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một (01) thửa đất ở thu hồi quy định tại Khoản 2 Điều 6 Nghị định số

47/2014/NĐ-CP mà không thuộc trường hợp giao thêm đất ở quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 22 quy định này thì được quy định như sau:

*Đối với hộ chính được bố trí một (01) lô đất tái định cư, đối với hộ đủ điều kiện tách hộ thì được giao một (01) lô đất tái định cư theo diện tích tối thiểu theo quy định tại Khoản 1 Điều 13 quy định này; tổng diện tích đất được bố trí và được giao tái định cư không quá hai (02) lần diện tích đất ở thu hồi".*

Khi đó việc áp dụng hỗ trợ đối với ông Võ Hữu Lý và Võ Duy Chung thực hiện theo điểm b Khoản 18 Điều 18 Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND: *b) Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước bố trí đất tái định cư hoặc giao đất tái định cư thuộc Khoản 2, 4 và 6 Điều 20, Khoản 1, 2 Điều 22 quy định này thì được hỗ trợ một khoản tiền bằng mức chênh lệch về giá đất ở giữa hai (02) vị trí theo giá đất cụ thể; diện tích được tính hỗ trợ là phần diện tích đất được bố trí tái định cư hoặc giao đất tái định cư (trừ phần diện tích giao thêm cho đủ lô) nhưng không vượt quá diện tích đất ở thu hồi;".* Khi đó việc hỗ trợ cho ông Võ Hữu Lý và Võ Duy Chung không vượt quá 200m<sup>2</sup> đất ở thu hồi.

Ngoài ra gia đình ông Võ Hữu Lý yêu cầu giao tái định cư 01 lô 300m<sup>2</sup> cho gia đình con trai là ông Võ Trung Kiên (làm nhà ở trên đất đứng tên ông Võ Hữu Lý).

**3. Đối với trường hợp đã tách hộ nhưng vẫn sống chung trên cùng thửa đất với cha mẹ có được áp dụng theo khoản 4 Điều 20 Quyết định 75/2021/QĐ-UBND (hộ ông Nguyễn Thắm).**

Hộ ông Nguyễn Thắm hiện đang sử dụng thửa đất số 102, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.180,8m<sup>2</sup>, diện tích thu hồi 1.180,8m<sup>2</sup>, loại đất ODT +BHK do Công ty Cổ phần đo đạc và xây dựng 168 Quảng Ngãi đo vẽ được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 03/10/2023.

Nguồn gốc sử dụng đất: *Thửa đất này được Nhà nước cấp GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCNQSDĐ 03652QSDĐ/786/QĐ-UB (H), cấp ngày 20/12/1999 do hộ ông Nguyễn Thắm đứng tên chủ sử dụng đất. Thuộc thửa đất số 329, tờ bản đồ 18, diện tích 1.100m<sup>2</sup>, loại đất T+Vườn, trong đó: 200m<sup>2</sup> đất T và 900m<sup>2</sup> đất Vườn.*

Hộ ông Nguyễn Thắm bị thu hồi hết đất ở có nhà ở phải di chuyển chỗ ở, hiện không còn nhà ở đất ở khác tại phường Phổ Ninh, do đó đủ điều kiện được bố trí tái định cư và đã được Nhà nước bố trí 01 lô đất tái định cư theo quy định, tại Khoản 1, Điều 20 Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi.

**\* Nội dung cần tham vấn:**

Theo xác nhận của UBND phường Phổ Ninh thì hộ ông Nguyễn Thắm còn có con trai là ông Nguyễn Việt Cường, đã kết hôn trước thời điểm Thông báo thu hồi đất, đang chung sống trên thửa đất bị thu hồi từ trước đến nay và không có nhà ở, đất ở nào khác tại địa bàn phường Phổ Ninh, có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa phương **nhưng hiện đã tách hộ khẩu riêng.**

Hiện nay, các quy định của Nhà nước về việc giao đất tái định cư đối với hộ nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở thu hồi theo

quy định tại Khoản 2, Điều 6, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP và Khoản 4, Điều 20, Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 thì chỉ xem xét đối với trường hợp ***nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng*** theo quy định nhưng không quy định cụ thể trường hợp ***đã tách hộ khẩu riêng, không cùng chung hộ khẩu với hộ gia đình có đất thu hồi*** dù vẫn đang chung sống với hộ gia đình có đất thu hồi thuộc dự án.

Trường hợp có thể áp dụng quy định tại khoản 4, Điều 20 Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND đối với trường hợp ông Nguyễn Việt Cường (con ông Nguyễn Thâm) và một số trường hợp tương tự hiện nay ***đã tách hộ khẩu riêng*** thì có được xem xét là ***hộ đủ điều kiện tách hộ*** và có được xét giao thêm đất tái định cư nhiều thế hệ hay không?

#### 4. Trường hợp và Huỳnh Thị Sáu

Hộ bà Huỳnh Thị Sáu hiện đang sử dụng thửa đất số 101, tờ bản đồ số 1, diện tích 370,4m<sup>2</sup>, diện tích thu hồi 370,4m<sup>2</sup>, loại đất ODT +BHK, do Công ty Cổ phần đo đạc và xây dựng 168 Quảng Ngãi đo vẽ được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 03/10/2023 (Hiện trạng thửa đất có nhà ở, công trình phục vụ đời sống, sản xuất và cây hàng năm; cây lâu năm...)

Nguồn gốc sử dụng đất: *Nguyên thừa đất được HTX nông nghiệp Phổ Ninh cấp cho hộ bà Huỳnh Thị Sáu vào năm 1979, bà Sáu sử dụng xây dựng nhà ở ổn định đến ngày 20/12/1999 được Nhà nước cấp GCNQSDĐ số vào sổ cấp giấy 03701QSDD/786/QĐ-UB do hộ bà Huỳnh Thị Sáu đứng tên chủ sử dụng đất. Thuộc thửa đất số 328, tờ bản đồ 18, diện tích 352m<sup>2</sup>, loại đất T+V (Trong đó: 200m<sup>2</sup> đất T và 152m<sup>2</sup> đất V).*

Hộ bà Huỳnh Thị Sáu bị thu hồi hết đất ở có nhà ở phải di chuyển chỗ ở, hiện không còn nhà ở đất ở khác tại phường Phổ Ninh, do đó đủ điều kiện được bố trí tái định cư và đã được Nhà nước bố trí 01 lô đất tái định cư theo quy định, tại Khoản 1, Điều 20 Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh.

#### \* Nội dung cần tham vấn:

Theo xác nhận của UBND phường Phổ Ninh đối với các trường hợp hộ gia đình nhiều thế hệ thì hộ bà Huỳnh Thị Sáu còn có con trai là ông Nguyễn Cư, đã kết hôn trước thời điểm thông báo thu hồi đất, có đăng ký hộ khẩu chung với bà Huỳnh Thị Sáu tại thửa đất bị thu hồi ***nhưng hiện xây dựng và sinh sống tại một ngôi nhà khác trên địa bàn phường Phổ Ninh, tuy nhiên ngôi nhà này được xây dựng trên thửa đất số 331, tờ bản đồ 18, diện tích 680m<sup>2</sup>, loại đất BHK (Thửa đất này ông Nguyễn Cư nhận tặng cho quyền sử dụng đất, đã được Nhà nước cấp GCNQS đất và quá trình làm nhà và sinh sống từ trước tới nay không bị chính quyền địa phương xử phạt theo quy định).***

Một trong các điều kiện để xem xét giao đất tái định cư đối với hộ nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở thu hồi theo quy định thì cần phải ***“không còn đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi”***.

Theo quy định tại Khoản 1, 2 Điều 3, Luật Nhà ở năm 2014 thì:

“1. Nhà ở là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân.

2. Nhà ở riêng lẻ là nhà ở được xây dựng trên thửa đất ở riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập”.

Tại Khoản 29 Điều 3 Luật Xây dựng 2014 quy định: “ Nhà ở riêng lẻ là công trình được xây dựng trong khuôn viên đất ở thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật”.

Như vậy, căn cứ theo các quy định trên thì Nhà ở riêng lẻ phải là nhà ở (xây dựng với mục đích để ở) và phải xây dựng trên đất ở.

Ngoài ra, Luật Đất đai 2013 và hệ thống các văn bản dưới Luật quy định việc sử dụng đất phải theo đúng mục đích sử dụng đất (*Điều 6 Luật Đất đai 2013*); sử dụng đất không đúng mục đích là hành vi bị nghiêm cấm (*Điều 12 Luật Đất đai 2013*); việc thay đổi mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (*Điều 57 Luật Đất đai 2013*).

Trường hợp ông Nguyễn Cư hiện đang có nhà trên thửa đất khác (**loại đất BHK**) thì có được xem xét là còn nhà ở khác hay không và có được xét giao thêm đất tái định cư nhiều thế hệ theo khoản 4, Điều 20 Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND hay không?

Rất mong sự quan tâm, tạo điều kiện hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp, Thanh tra tỉnh để UBND thị xã Đức Phổ tổ chức thực hiện đảm bảo với quy định pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- UBND tỉnh (*báo cáo*);
- Ban QL DA ĐTXD các CTGT tỉnh;
- CT, các PCT UBND thị xã;
- TT PTQĐ tỉnh;
- Thanh tra thị xã;
- Phòng TN&MT thị xã;
- Ban QL DA ĐTXD&PTQĐ thị xã;
- UBND các xã, phường liên quan;
- VP HĐND&UBND TX: C, PC, CV<sub>lvthuan</sub>;
- Lưu: VT, PTN&MT.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Trần Ngọc Sang**