

Số: /BC-UBND

Đức Phổ, ngày tháng năm 2024

BÁO CÁO

Về vướng mắc trong công tác bồi thường, GPMB và tái định cư thực hiện dự án: Đường Quốc lộ 1A – Mỹ Á – KCN Phố Phong (giai đoạn 1).

Thực hiện đề nghị của Sở Giao thông vận tải tỉnh Quảng Ngãi tại Công văn số 1917/SGTVT-QLCL ngày 13/6/2024 về việc đề nghị báo cáo tình hình thực hiện dự án đường Quốc lộ 1A – Mỹ Á – Khu công nghiệp Phố Phong, UBND thị xã Đức Phổ báo cáo những vướng mắc liên quan đến dự án như sau:

1. Đối với công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư:

Dự án được UBND huyện Đức Phổ (nay là UBND thị xã Đức Phổ) thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tại Quyết định số 6613/QĐ-UBND ngày 27/11/2013 (chính sách bồi thường được áp dụng theo Quyết định số 08/2013/QĐ-UBND ngày 28/01/2013 của UBND tỉnh, giá đất bồi thường được tính theo Quyết định số 49/2012/QĐ-UBND ngày 27/12/2012 của UBND tỉnh). Vì yêu cầu tiến độ thực hiện công trình nên Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất (gọi tắt là Ban Quản lý) đã trình phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ mà chưa có phương án bố trí tái định cư (Dự án có 14 trường hợp hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện bố trí tái định cư). Tại thời điểm này các lô đất tái định cư dự kiến mua lại của UBND thị trấn Đức Phổ (nay là UBND phường Nguyễn Nghiêm) đầu tư chưa hoàn thành. Ban Quản lý đã hoàn thành công tác chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án được phê duyệt vào năm 2015.

Đối với công tác tái định cư: Lúc đầu Chủ đầu tư xác định không đầu tư xây dựng khu tái định cư riêng mà thực hiện việc mua lại các lô đất do UBND thị trấn Đức Phổ làm Chủ đầu tư tại Khu dân cư phía Nam tuyến đường Quốc lộ 1 đi Trung tâm bồi dưỡng chính trị huyện Đức Phổ để bố trí tái định cư cho dự án (nội dung này được UBND tỉnh thống nhất tại Công văn số 3347/UBND-NNTN ngày 08/7/2015).

Tuy nhiên, các hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện tái định cư không thống nhất với vị trí tái định cư nêu trên và đề nghị được tái định cư dọc theo tuyến đường Quốc lộ 1A - Mỹ Á - đi Khu công nghiệp Phố Phong (giai đoạn 1). Theo nguyện vọng của các hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi thực hiện công trình, UBND huyện Đức Phổ đã có Công văn số 1143/UBND ngày 23/4/2019 về việc cho chủ trương xây dựng khu tái định cư tại vị trí khu đất dọc theo tuyến đường Lê Thánh Tôn để tái định cư cho các hộ dân thuộc dự án: Đường QL1A – Mỹ Á – đi Khu công nghiệp Phố Phong (giai đoạn 1) và được UBND tỉnh Quảng Ngãi thống

nhất tại Công văn số 3490/UBND-CNXD ngày 21/6/2019. Ban Quản lý đã đầu tư hoàn thành việc xây dựng khu tái định cư, được nghiệm thu và đưa vào sử dụng trong năm 2020.

Ngày 03/12/2019, đơn vị làm nhiệm vụ bồi thường và các đơn vị liên quan đã mời các hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện tái định cư (*trong đó: 03 hộ tái định cư chính thức, 08 hộ giao thêm theo tỷ lệ mất đất, 03 hộ giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Công văn số 4229/UBND-NNTN ngày 04/8/2016 của UBND tỉnh Quảng Ngãi*) và giới thiệu vị trí, diện tích lô đất tái định cư dự kiến. Tất cả các hộ gia đình, cá nhân tham dự đã thống nhất về vị trí và diện tích lô đất tái định cư do Ban Quản lý đưa ra, đồng thời đề nghị sớm giao đất cho các hộ gia đình, cá nhân.

Ngày 18/12/2019, UBND huyện Đức Phổ có Tờ trình số 179/TTr-UBND đề nghị xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp được Nhà nước giao đất tái định cư thực hiện dự án: Đường QL1A – Mỹ Á – đi Khu công nghiệp Phổ Phong (giai đoạn 1); nội dung đã được Sở Tài chính tỉnh Quảng Ngãi thống nhất tại Công văn số 172/STC-QLGCS ngày 21/01/2020 về việc xác định giá đất thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất tái định cư thực hiện Công trình: Đường QL1A – Mỹ Á – đi Khu công nghiệp Phổ Phong (giai đoạn 1), (*Theo đó: tại Khu tái định cư đường Quốc lộ 1A – Mỹ Á – đi khu công nghiệp Phổ Phong (Giai đoạn 1) thuộc đường loại 1, vị trí 5 (đất mặt tiền đường Lê Thánh Tôn) thì giá thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đủ điều kiện giao đất tái định cư là: 1.400.000 đồng/m² nhân hệ số 1,2 là 1.680.000 đồng/m²; giá thu tiền sử dụng đất áp dụng đối với phần diện tích giao thêm cho đủ lô là 2.000.000 đồng/m²*). Tuy nhiên, chưa được UBND tỉnh có văn bản thống nhất vì bị vướng cơ chế giữa Quyết định số 08/2013/QĐ-UBND ngày 28/01/2013 đã hết hiệu lực và Quyết định số 48/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi vẫn còn hiệu lực tại thời điểm trình giá.

Ngày 10/3/2022, UBND tỉnh Quảng Ngãi phát hành Công văn số 1036/UBND-KTN về việc giải quyết vướng mắc đối với các trường hợp giao đất tái định cư không cùng thời điểm phê duyệt phương án bồi thường: trong đó chỉ đạo UBND các huyện, thị xã, thành phố triển khai thực hiện theo nội dung kết luận tại Thông báo số 542/TB-UBND ngày 29/10/2021, đồng thời giao các Sở chủ động tham mưu, đề xuất giải quyết các nội dung vướng mắc. Hiện Ban Quản lý đang tiến hành lập các thủ tục tham mưu theo nội dung chỉ đạo của UBND tỉnh.

***Nhận xét**

Qua rà soát, đối chiếu quy định thì nếu áp dụng Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi thì sẽ có sự thay đổi lớn về số đối tượng tái định cư (nhất là đối tượng tái định cư giao thêm), cũng như số tiền sử dụng đất các hộ dân phải đóng, cụ thể:

- Việc áp dụng cơ chế theo Quyết định số 08/2013/QĐ-UBND ngày 28/01/2013 của UBND tỉnh thì số trường hợp đủ điều kiện bố trí tái định cư là 14 hộ/17 lô. Nhưng nếu áp dụng cơ chế tái định cư theo Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi thì chỉ còn 08 hộ/08 lô cho

các trường hợp đủ điều kiện được bố trí tái định cư (giảm số trường hợp được bố trí tái định cư).

Lý do: Theo cơ chế quy định tại Quyết định số 08/2013/QĐ-UBND ngày 28/01/2013 của UBND tỉnh (cơ chế được áp dụng tại thời điểm thu hồi đất) đối với lô tái định cư giao thêm cho phép nhân tỷ lệ đối với đất vườn bị thu hồi. Nhưng theo quy định tại điểm a, c, d Khoản 1 Điều 22 Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh quy định "diện tích đất vườn, ao được tính hỗ trợ thêm như đất ở trong cùng thửa đất có nhà ở bị thu hồi" mới đủ điều kiện nhân tỷ lệ là 20%. Tuy nhiên, cơ sở để xác định diện tích đất vườn, ao được tính hỗ trợ thêm như đất ở thì thửa đất phải hình thành trước ngày 18/12/1980. Cơ sở xác định điều kiện nêu trên chính là bản đồ 299 đã được thẩm định; trên địa bàn thị xã Đức Phổ hiện nay hồ sơ được lập theo Chi thị 299 chỉ có tính tham khảo vì chưa được cấp có thẩm quyền thẩm định. Mặt khác, trong dự án hiện có một số trường hợp thửa đất hình thành và sử dụng sau ngày 18/12/1980, theo quy định tại Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh thì đất vườn không đủ điều kiện để nhân tỷ lệ tính giao thêm đất tái định cư.

- Để điều chỉnh phương án bồi thường về đất, phải tiến hành xác định giá đất cụ thể và các thủ tục pháp lý liên quan. Việc này không thể thực hiện được vì các trường hợp trên đất đã được Nhà nước thu hồi, hiện trạng tại thời điểm này vị trí đất đã có thay đổi so với thời điểm thu hồi đất. Mặt khác, quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hiện có nhiều thay đổi về mặt thủ tục, trình tự và nguyên tắc bồi thường, tái định cư so với thời điểm thu hồi đất.

- Việc điều chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ về đất làm tăng giá trị phương án rất nhiều, dẫn đến việc phải điều chỉnh tổng mức đầu tư mới có cơ sở triển khai (theo Quyết định số 6615/QĐ-UBND(CĐT) ngày 27/11/2013 của UBND huyện thì dự toán đền bù GPMB dự án là 11.331.385.635 đồng đã dùng hết). Đồng thời, tổng số tiền sử dụng đất người dân phải đóng và tiền Nhà nước hỗ trợ chênh lệch lớn, sẽ rất khó có sự đồng thuận của người dân được bố trí tái định cư, cụ thể:

*** Đề xuất giải pháp:**

- Đối với công tác tái định cư Chủ đầu tư xác định không đầu tư xây dựng khu tái định cư riêng mà thực hiện việc mua lại các lô đất trong khu dân cư do UBND thị trấn Đức Phổ xây dựng. Tại thời điểm này các lô đất tái định cư dự kiến mua lại của UBND thị trấn Đức Phổ đầu tư chưa hoàn thành. Theo quy định quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày. Vì yêu cầu tiến độ thực hiện công trình nên cơ quan nhà nước đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ mà chưa có phương án bố trí tái định cư.

Hiện nay, thực hiện Nghị quyết số 44/2022/QH15 ngày 11/01/2022 của Quốc hội về chủ trương đầu tư Dự án xây dựng công trình đường cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021 – 2025 xác định tuyến đường Quốc lộ 1A – Mỹ Á – KCN Phổ Phong (giai đoạn 1) là đường dẫn tuyến cao tốc Bắc - Nam phía

Đông, đoạn qua địa bàn phường Nguyễn Nghiêm. Để đảm bảo tiến độ thực hiện dự án cao tốc theo chỉ đạo của Chính phủ và giải quyết dứt điểm vướng mắc nhiều năm qua liên quan đến dự án: Đường Quốc lộ 1A – Mỹ Á – Khu công nghiệp Phở Phong (giai đoạn 1).

Căn cứ Khoản 3, Điều 74 Luật đất đai quy định: “Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật”. Chính vì các lí do nêu trên, để đảm bảo quyền lợi cho các hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi thực hiện công trình, công bằng trong công tác bồi thường khi nhà nước thu hồi đất, hạn chế sự so bì giữa các hộ trong cùng một dự án, hạn chế phát sinh khiếu nại, khiếu kiện. Ban Quản lý kính trình UBND thị xã thống nhất trình cấp có thẩm quyền cho phép: Áp dụng theo cơ chế tính tái định cư tại Quyết định số 08/2013/QĐ-UBND ngày 28/01/2013 của UBND tỉnh và Công văn số 4229/UBND-NNTN ngày 04/8/2016 của UBND tỉnh Quảng Ngãi, giá thu tiền sử dụng đất tại Công văn số 172/STC-QLGCS ngày 21/01/2020 của Sở Tài chính đã trình UBND tỉnh như sau: tại Khu tái định cư đường Quốc lộ 1A – Mỹ Á – đi khu công nghiệp Phở Phong (Giai đoạn 1) thuộc đường loại 1, vị trí 5 (đất mặt tiền đường Lê Thánh Tôn) thì giá thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đủ điều kiện giao đất tái định cư là: 1.400.000 đồng/m² nhân hệ số 1,2 là 1.680.000 đồng/m²; giá thu tiền sử dụng đất áp dụng đối với phần diện tích giao thêm cho đủ lô là 2.000.000 đồng/m².

2. Đối với nguồn vốn thực hiện dự án

Tổng mức đầu tư: 45.156.000.000 đồng. Trong đó:

- Ngân sách tỉnh: 36.124.800.000 đồng
- Ngân sách thị xã: 9.031.200.000 đồng

UBND thị xã Đức Phổ kính đề nghị UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính xem xét, thống nhất phương án:

(3) Áp dụng Quyết định số 08/2013/QĐ-UBND ngày 28/01/2013 của UBND tỉnh và Công văn số 4229/UBND-NNTN ngày 04/8/2016 của UBND tỉnh Quảng Ngãi; Quyết định số 17/2023/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 của UBND tỉnh và Quyết định số 18/2024/QĐ-UBND ngày 14/5/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi (giá trị tính cho 14 trường hợp đủ điều kiện bố trí tái định cư và số lô đất tái định cư là 17 lô):

+ Giá bồi thường, hỗ trợ về đất tại nơi thu hồi là: 42.000 đồng/m² (đất nông nghiệp); đất ở: 720.000 đồng/m² (đường loại 3/ vị trí 5); 1.950.000 đồng/m² (đường loại 3/ vị trí 4); 3.850.000 đồng/m² (đường loại 2/ vị trí 3).

+ Giá thu tiền sử dụng đất tại Khu tái định cư đường Quốc lộ 1A – Mỹ Á – đi khu công nghiệp Phở Phong (Giai đoạn 1) thuộc đường loại 1, vị trí 5 (đất mặt tiền đường Lê Thánh Tôn) thì giá thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đủ điều kiện giao đất tái định cư là: 4.500.000 đồng/m² nhân hệ số 1,2 là 5.400.000 đồng/m²; giá thu tiền sử dụng đất áp dụng đối với phần diện tích giao thêm cho đủ lô là 7.020.000 đồng/m².

Tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư : 24.988.454.346 đồng

+ Tiền bồi thường, hỗ trợ về đất	: 8.944.864.900 đồng
+ Tiền sử dụng đất hộ dân phải nộp	: 6.095.617.446 đồng
+ Hỗ trợ chênh lệch giá đất	: 9.947.972.000 đồng

Ủy ban nhân dân thị xã Đức Phổ kính báo cáo một số nội dung vướng mắc đề Sở Giao thông vận tải tỉnh Quảng Ngãi báo cáo theo dõi, tổng hợp./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (*báo cáo*);
- Sở Giao thông vận tải;
- CT, các PCT UBND thị xã;
- VP HĐND&UBND: CVP, PCVP, CV_{lvthuan};
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

Bùi Văn Lý