

Số: /QĐ-UBND

TP. Quảng Ngãi, ngày 29 tháng 12 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Thanh Song
(Địa chỉ: Số 74 đường Trương Quang Trọng, phường Lê Hồng Phong,
thành phố Quảng Ngãi
(lần đầu))

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11/11/2011;

Căn cứ Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại;

Căn cứ Quyết định số 6942/QĐ-UBND ngày 29/11/2022 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc ban hành Quy định về thụ lý và giải quyết khiếu nại, tố cáo thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Quảng Ngãi;

Xét nội dung đơn khiếu nại đề ngày 23/6/2023, 05/7/2023 và tháng 8/2023 của ông Nguyễn Thanh Song, bà Nguyễn Thị Thành và được xác định lại tại Biên bản làm việc với Phòng Tài nguyên và Môi trường vào ngày 23/10/2023;

Theo báo cáo, kiến nghị của Tổ xác minh nội dung khiếu nại (được thành lập theo Quyết định số 4338/QĐ-UBND ngày 25/9/2023 của Chủ tịch UBND thành phố) tại Báo cáo số 596/BC-TXM ngày 22/11/2023 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Thanh Song, cho thấy:

I. Nội dung khiếu nại

Ông Nguyễn Thanh Song, bà Nguyễn Thị Thành khiếu nại việc xác định giá đất tính tiền sử dụng đất khi giao phần diện tích đất 18m² (là diện tích đất chênh lệch hoán đổi từ lô B24, diện tích 79,5m², tờ bản đồ phân lô thuộc quy hoạch KDC Thành Cổ - Núi Bút, phường Nghĩa Chánh, sang lô đất số 16, diện tích 97,5m², tờ bản đồ quy hoạch Khu dân cư phía Đông, đường Chu Văn An, TP Quảng Ngãi), với đơn giá 32.307.000 đồng/1m² theo Công văn số 921/UBND-XD ngày 24/3/2023 của UBND thành phố Quảng Ngãi, là không đúng đơn giá thị trường.

Yêu cầu giải quyết: Tính thu tiền sử dụng đất phần diện tích 18m², với đơn giá 4.000.000 đồng/1m² như tính tiền sử dụng đất đối với phần diện tích giao đất 79,5m², thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ quy hoạch KDC phía Đông, đường Chu Văn An, thành phố Quảng Ngãi.

II. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại

1. Tóm tắt dự án đường Trương Quang Trọng

Ngày 12/11/2008, Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quyết định số 1983/QĐ-UBND về phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình đường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi. UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng tổng thể dự án đường Trương Quang Trọng tại Quyết định số 2300/QĐ-UBND ngày 17/12/2008 và đến ngày 10/4/2009, ban hành Quyết định số 138/QĐ-UBND thu hồi đất tổng thể dự án của một số hộ gia đình, cá nhân và tổ chức (*trong đó có hộ ông Nguyễn Thanh Song, bà Nguyễn Thị Thành*). Ngày 10/4/2009, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 139/QĐ-UBND, giao đất cho Ban quản lý các dự án Đầu tư và Xây dựng thành phố (*nay là BQL dự án ĐTXD và PTQĐ TP*) để xây dựng tuyến đường Trương Quang Trọng, với tổng diện tích đất được giao là 11.731,7m². Đến ngày 07/7/2017, UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành tại Quyết định số 1261/QĐ-UBND.

2. Quá trình thu hồi đất đối với hộ ông Nguyễn Thanh Song

2.1. Thu hồi đất giai đoạn I: UBND thành phố thu hồi đất của hộ ông Nguyễn Thanh Song, với diện tích 47,3m² (*loại đất ở*), diện tích còn lại 71,3m² (*trong đó: 22,9m² QH giai đoạn II; 13,1m² QH tầm nhìn và 35,3m² ngoài ranh giới quy hoạch*) thuộc thửa số 59, tờ bản đồ trích đo số 02 tại Quyết định số 4553/QĐ-UBND ngày 14/10/2010. UBND thành phố phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tại Quyết định số 3684/QĐ-UBND ngày 25/11/2009 (*phương án chi tiết - đợt 2*) và điều chỉnh, bổ sung tại Quyết định số 6367/QĐ-UBND ngày 30/12/2009. Đến ngày 07/5/2011, ban hành Quyết định số 1803/QĐ-UBND ngày 07/5/2011 bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Nguyễn Thanh Song, với tổng giá trị của 02 phương án là 303.528.664 đồng.

Thu hồi đất của hộ ông Nguyễn Thanh Song thực hiện dự án đường Trương Quang Trọng (giai đoạn I) theo cơ chế, chính sách của UBND tỉnh là Quyết định số 39/2007/QĐ-UBND ngày 31/12/2007 (*tại khoản 1 Điều 14. Xử lý một số trường hợp cụ thể về đất ở: Trường hợp diện tích đất ở còn lại của người sử dụng đất sau khi Nhà nước thu hồi nhỏ hơn 50m² (đối với đô thị) và 100m² (đối với nông thôn) hoặc lớn hơn 50m² (đối với đô thị) và 100m² (đối với nông thôn) nhưng hình dạng thửa đất không đủ điều kiện để xây dựng lại nhà ở theo quy định; ...*) và Quyết định số 36/2009/QĐ-UBND ngày 20/7/2009, do đó phần diện tích đất ở còn lại 71,3m² lớn hơn 50m² nên không được giải quyết giao đất tái định cư.

2.2. Thu hồi đất giai đoạn II: Ngày 06/5/2011, UBND thành phố thông báo thu hồi đất đối với hộ ông Nguyễn Thanh Song, với diện tích 22,9m², loại đất phi nông nghiệp tại Công văn số 648/UBND ngày 06/5/2011. Thời điểm này, áp dụng cơ chế chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 27/12/2010 của UBND tỉnh và khoản 2 Điều 18 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (*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), thì không có quy định trường hợp hộ gia đình bị thu hồi đất, phần diện tích đất ở còn lại dưới 50m² được giao 01 lô đất tái định cư. Vì vậy, để giải quyết trường hợp giao đất tái định cư cho hộ ông Nguyễn Thanh Song, ngày 21/12/2011, Chủ tịch UBND thành phố ban hành Thông báo số 297/TB-UBND kết luận tại cuộc họp giao ban Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND thành phố ngày 19/12/2011, có nội dung: “Thống nhất giải quyết 01 lô đất tái định cư theo quy định trước đây (vì diện tích đất thu hồi còn lại 48,4m²) để giao đất cho ông Nguyễn Thanh Song xây dựng nhà ở”.

Trên cơ sở đó, UBND thành phố ban hành các Quyết định: (1) Số 421/QĐ-UBND ngày 13/02/2012, thu hồi đất của hộ đại diện Nguyễn Thanh Song, với diện tích 22,9m², loại đất ở, thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ trích đo số 2, diện tích đất còn lại 48,4m² (trong đó: 13m² QH tầm nhìn; 35,3m² ngoài ranh giới quy hoạch); (2) Số 167/QĐ-UBND ngày 16/01/2012 phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án đường Trương Quang Trọng (thu hồi giai đoạn II và vị trí tầm nhìn Ngã tư đường Nguyễn Bá Loan – Trương Quang Trọng); (3) Số 1804/QĐ-UBND ngày 07/5/2011 bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Nguyễn Thanh Song và bà Nguyễn Thị Thành, với tổng giá trị 142.530.000 đồng và (4) Số 1786/QĐ-UBND ngày 03/5/2012 giao cho hộ ông Nguyễn Thanh Song và bà Nguyễn Thị Thành, 01 lô đất tái định cư, lô đất số B24, diện tích 79,50m², tờ bản đồ điều chỉnh phân lô thuộc khu quy hoạch dân cư Thành Cổ - Núi Bút (đoạn Nam Lê Thánh Tôn), phường Nghĩa Chánh, TP Quảng Ngãi. Ông Nguyễn Thanh Song đã nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ theo 02 giai đoạn là 446.058.644 đồng.

* Nghĩa vụ tài chính: Hộ ông Nguyễn Thanh Song được giao 01 lô đất tái định cư, Lô đất số B24, diện tích 79,50m², tờ bản đồ điều chỉnh phân lô thuộc khu quy hoạch dân cư Thành Cổ - Núi Bút (đoạn Nam Lê Thánh Tôn), phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi tại Quyết định số 1786/QĐ-UBND ngày 03/5/2012. Tiền sử dụng đất chủ hộ phải nộp đối với lô đất tái định cư (Lô B24): 79,5m² x 4.000.000đ/m² = 318.000.000 đồng/Lô. Trong đó:

- Tiền sử dụng đất nộp theo giá đất ở tại nơi thu hồi đất (Giai đoạn I): 47,3m² x 3.600.000đ/m² = 170.280.000 đồng;

- Tiền sử dụng đất nộp theo giá đất ở tại nơi TĐC (Giai đoạn II): (Vì đơn giá bồi thường (4.800.000 đ/m²) cao hơn giá đất tái định cư (4.000.000đ/m²) nên chủ hộ nộp tại nơi TĐC): 22,9m² x 4.000.000đ/m² = 91.600.000 đồng;

+ Tiền sử dụng đất Nhà nước hỗ trợ chênh lệch về giá đất ở giữa hai vị trí theo điểm a khoản 10 Điều 21 Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 27/12/2010 (hỗ trợ phần diện tích đất thu hồi trong giai đoạn I): 47,3m² x (4.000.000đ - 3.600.000đ) = 18.920.000 đồng.

+ Phần diện tích giao thêm cho đủ lô: 79,5m² - 70,2m² = 9,3m² x 4.000.000đ/m² = 37.200.000 đồng.

3. Kết quả giải quyết vướng mắc đối với lô đất tái định cư

Hộ ông Nguyễn Thanh Song giao mặt bằng cho Nhà nước thực hiện dự án vào năm 2012, nhưng khi giao đất tái định cư tại thực địa khu quy hoạch dân cư Thành Cổ - Núi Bút thì các hộ gia đình đang sinh sống lân cận nhiều lần cản trở không cho bàn giao đất để xây dựng nhà ở. Ngày 28/10/2016, Ban Quản lý dự án làm việc với vợ chồng ông Nguyễn Thanh Song, bà Nguyễn Thị Thành thống nhất hoán đổi vị trí giao đất tái định cư “từ Lô B24, diện tích 79,50m² sang lô đất số 16, diện tích 97,5m² thuộc Khu dân cư Đông đường Chu Văn An, phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi”. Trên cơ sở đề xuất của Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Báo cáo số 461/BC-TNMT ngày 17/8/2021, Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi có Thông báo kết luận số 577/TB-UBND ngày 15/9/2021, với nội dung thống nhất việc hoán đổi lô đất cho hộ ông Nguyễn Thanh Song từ Lô B24, diện tích 79,50m² sang lô đất số 16, diện tích 97,5m² thuộc Khu dân cư Đông đường Chu Văn An, phường Nghĩa Lộ.

Đến ngày 07/10/2022, Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi có Thông báo số 1301/TB-UBND về kết luận của Chủ tịch UBND thành phố tại cuộc họp vào ngày 30/9/2022 để giải quyết một số nội dung liên quan đến lĩnh vực đất đai đang vướng mắc trên địa bàn thành phố. Tại điểm 1 của Thông báo: “...*Trường hợp 04 hộ dân đã được phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định tại Luật đất đai năm 2003 thuộc 03 dự án, trong đó có dự án đường Trương Quang Trọng thống nhất về nguyên tắc ban hành Quyết định giao đất tái định cư (theo phương án được duyệt) theo điều khoản chuyển tiếp tại Điều 210 Luật đất đai năm 2013; theo đó, áp dụng giá tính tiền sử dụng đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư*”.

Ban quản lý dự án ĐTXD và PTQĐ thành phố làm việc với vợ chồng ông Nguyễn Thanh Song, bà Nguyễn Thị Thành vào ngày 06/01/2023 thì chủ hộ có ý kiến phần diện tích 79,5m² giữ nguyên nghĩa vụ tài chính với đơn giá 4.000.000đ/m², phần diện tích chênh lệch tăng 18m² (97,5m² - 79,5m²) nộp theo giá đất tại thời điểm Nhà nước quyết định giao đất và có Báo cáo số 35/BC-BQL ngày 09/02/2023, đề xuất nội dung như sau: (1) Đối với diện tích 79,5m², nghĩa vụ tài chính phải thực hiện là 318.000.000 đồng (*đơn giá 4.000.000đ/m²*); (2) Đối với diện tích đất giao tăng 18m² nghĩa vụ tài chính phải thực hiện là 581.526.000 đồng (*đơn giá 32.307.000đ/m²*). Ngày 24/02/2023, Phòng Tài nguyên và Môi trường có Báo cáo số 75/BC-TNMT, đề xuất có nội dung: (1) Giá đất khi thực hiện nghĩa vụ tài chính cho hộ ông Song, bà Thành đối với lô đất số 16, diện tích 79,5m² (*ngoài diện tích đất tăng 18m²*) là 4.000.000 đồng/1m²; (2) Đối với phần diện tích 18m² cần phải xác định đảm bảo theo giá đất thị trường tại đường Phạm Ngũ Lão.

Ngày 09/3/2023, Chủ tịch UBND thành phố đã chủ trì cuộc họp để xử lý vướng mắc một số nội dung, trong đó có nội dung vướng mắc liên quan đến việc điều chỉnh lô đất tái định cư cho hộ ông Nguyễn Thanh Song thuộc dự án đường Trương Quang Trọng và đã ban hành Thông báo kết luận số 91/TB-UBND ngày 14/3/2023; theo đó, tại điểm 2 của Thông báo này có nội dung: “...*Về nguyên tắc thống nhất phương án xác định nghĩa vụ tài chính theo đề xuất của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố tại Báo cáo số 75/BC-TNMT ngày 24/02/2023.*

Đối với phần diện tích tăng thêm khoảng 18m², đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh – Chi nhánh thành phố rà soát, tổng hợp toàn bộ đơn giá các thửa đất có hồ sơ đang thế chấp tại các ngân hàng tại vị trí đường Phạm Ngũ Lão, cung cấp cho Ban QLDA ĐTXD&PTQĐ thành phố và phòng Tài nguyên & Môi trường thành phố để làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính... ”.

4. Việc xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại lô đất số 16, thuộc Khu dân cư phía Đông đường Chu Văn An

- Đối với phần diện tích 79,5m² (bằng với diện tích Lô B24 KDC trục đường Thành Cổ - Núi Bút đã phê duyệt phương án và quyết định giao đất cho hộ ông Song năm 2012) không xác định lại giá đất mới mà giữ nguyên nghĩa vụ tài chính theo phương án đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 167/QĐ-UBND ngày 16/01/2012, với mức giá là 4.000.000đ/m² theo như chủ trương giải quyết của UBND thành phố tại Thông báo kết luận số 91/TB-UBND ngày 14/3/2023.

- Đối với phần diện tích tăng hơn lô đất cũ là 18m² (97,5m² - 79,5m²), Ban Quản lý dự án đề xuất nghĩa vụ tài chính thực hiện theo tiết c, điểm 1.1, Mục 1 Thông báo số 1438/TB-UBND ngày 01/12/2022 của UBND thành phố về kết luận của Chủ tịch UBND thành phố tại cuộc họp Thành viên UBND thành phố ngày 28/11/2022. Theo đó, mức giá đất đối với phần diện tích này phải được xác định trên cơ sở chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng và gắn với yếu tố thị trường tại vị trí khu tái định cư, có sự tham chiếu, phân tích, so sánh vị trí các lô đất cần xác định giá với các lô đất có giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và các vị trí khảo sát giá đất thị trường tại cùng khu vực.

Nội dung Ban Quản lý dự án thực hiện các thủ tục để xác định giá đất đối với phần diện tích 18m² của lô đất số 16 nêu trên được thể hiện đầy đủ tại Báo cáo số 35/BC-BQL ngày 09/02/2023 và Tờ trình số 101/TTr-BQL ngày 20/3/2023 của Ban Quản lý dự án. Trong đó:

+ Giá trị suất đầu tư trên 1m² đất ở tại Khu dân cư phía Đông đường Chu Văn An là 2.963.866 đồng/m²;

+ Thu thập thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai được Văn Phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh thành phố cung cấp tại Công văn số 2342/CNTPQN ngày 30/12/2022 (Kèm theo hồ sơ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu tái định cư ở thời điểm gần nhất; trong đó: có trường hợp lô đất số 23 diện tích 97,5m² thuộc đường nội bộ, mặt cắt 9.5m có mức giá chuyển nhượng là 2,1 tỷ đồng (tương ứng 21.538.000 đồng/m²), thời điểm giao dịch ngày 28/3/2022);

+ Hồ sơ về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh – Chi nhánh thành phố cung cấp (gồm 02 hồ sơ tại đường Phạm Ngũ Lão, phường Nghĩa Lộ với giá trị thế chấp là 13.973.000đ/m² và 9.000.000/m²);

+ Hồ sơ điều tra, thu thập thông tin giá thị trường: Ban Quản lý dự án báo cáo đã đi thực tế điều tra, nhưng không xác định được cụ thể mức giá giao dịch.

+ Hồ sơ về giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất: Khu dân cư phía Đông đường Chu Văn An chỉ phục vụ bố trí tái định cư cho các hộ dân có đất bị thu hồi trên địa bàn thành phố, không khai thác quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất. Do đó, không có giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.

Từ các hồ sơ, tài liệu nêu trên; qua so sánh, phân tích và nội suy mức chênh lệch giá đất tại đường có mặt cắt 9,5m và đường Phạm Ngũ Lão là 1,5 lần (*theo Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020; Quyết định số 55/2022/QĐ-UBND ngày 21/12/2022 của UBND tỉnh*). Trên cơ sở đề xuất mức giá của Ban Quản lý dự án và ý kiến của UBND thành phố tại Thông báo số 91/TB-UBND ngày 14/3/2023, Phòng Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu UBND thành phố ban hành Công văn số 921/UBND-XD ngày 24/3/2023 về xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất đối với Lô đất số 16 thuộc Khu dân cư phía Đông đường Chu Văn An như sau:

“Thống nhất giá đất ở tính thu tiền sử dụng đất đối với Lô đất số 16, diện tích 97,5m², mặt tiền đường có mặt cắt 11,5m (thuộc tờ bản đồ quy hoạch chi tiết Khu dân cư phía Đông đường Chu Văn An, địa điểm phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi) với mức giá:

- *Đối với phần diện tích 79,5m²: mức giá 4.000.000đ/m² (bằng với giá đất tính thu tiền sử dụng đất tái định cư tương ứng diện tích 79,5m² – Lô B24, đường 30/4 đã được UBND thành phố phê duyệt phương án bố trí tái định cư đối với hộ ông Nguyễn Thanh Song tại Quyết định số 167/QĐ-UBND ngày 16/01/2012).*

- *Đối với phần diện tích 18m²: mức giá 32.307.000đ/m².*

Giá đất xác định trên chưa bao gồm hệ số chiều rộng mặt tiền, 02 mặt tiền (nếu có) và được áp dụng trong năm 2023”.

5. Lập phương án điều chỉnh giao đất tái định cư

Xét đề nghị của Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố tại Tờ trình số 120/TTr-BQL ngày 27/3/2023 về đề nghị phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện dự án đường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi (*phương án điều chỉnh vị trí lô đất tái định cư cho hộ ông Nguyễn Thanh Song*) và đề xuất của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố tại Tờ trình số 116/TTr-TNMT ngày 12/4/2023, UBND thành phố ban hành: (1) Quyết định số 1706/QĐ-UBND ngày 17/4/2023 phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; (2) Quyết định số 2524/QĐ-UBND ngày 05/6/2023 về điều chỉnh Quyết định số 1786/QĐ-UBND ngày 03/5/2012 của UBND thành phố giao đất cho hộ ông (bà) Nguyễn Thanh Song. Theo đó: **Điều chỉnh** lô đất số B24, diện tích 79,5m², loại đất ở đô thị (*giới cận: Đông giáp khu dân cư hiện hữu; Tây giáp đường 30/4; Nam giáp lô đất số B23; Bắc giáp lô đất số B25*) **thành** lô đất số 16, diện tích 97,5m² thuộc KDC Phía Đông đường Chu Văn An. Hiện nay, hộ ông Nguyễn Thanh Song chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính và

nhận đất tái định cư ngoài thực địa, vì không thống nhất với đơn giá 18m^2 , với đơn giá $32.307.000\text{đ}/\text{m}^2$.

6. Kết quả giải quyết đơn yêu cầu của vợ chồng ông Nguyễn Thanh Song

Ngày 23/6/2023, ông Nguyễn Thanh Song, bà Nguyễn Thị Thành có đơn với nội dung không thống nhất đơn giá đối với phần diện tích chênh lệch so với lô đất cũ 18m^2 ($97,5\text{m}^2 - 79,5\text{m}^2$), với mức giá: $32.307.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 \times 18\text{m}^2 = 581.526.000$ đồng. Trên cơ sở kết quả kiểm tra, rà soát của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố tại Báo cáo số 389/BC-TNMT ngày 25/7/2023, UBND thành phố có Công văn số 3006/UBND-TCD ngày 14/8/2023 trả lời đơn cho ông Nguyễn Thanh Song, bà Nguyễn Thị Thành có nội dung: “Việc giải quyết về giá đất tính thu tiền sử dụng đất nêu trên của UBND thành phố là đã xem xét yếu tố thực tiễn, phù hợp với ý kiến đồng thuận của hộ gia đình (theo Biên bản ngày 06/01/2023), trước khi UBND thành phố phê duyệt điều chỉnh vị trí lô đất tái định cư để giao cho công dân”.

Tuy nhiên, vợ chồng ông Nguyễn Thanh Song không đồng ý nội dung trả lời tại Công văn số 3006/UBND-TCD nêu trên, tiếp tục có Đơn khiếu nại đề ngày 05/7/2023 và tháng 8/2023 gửi Đơn đến UBND thành phố Quảng Ngãi, khiếu nại việc xác định giá đất tính tiền sử dụng đất khi giao phần diện tích đất 18m^2 (là diện tích đất chênh lệch hoán đổi từ lô B24, diện tích $79,5\text{m}^2$, tờ bản đồ phân lô thuộc quy hoạch KDC Thành Cổ - Núi Bút, phường Nghĩa Chánh, sang lô đất số 16, diện tích $97,5\text{m}^2$, tờ bản đồ quy hoạch Khu dân cư phía Đông, đường Chu Văn An, TP Quảng Ngãi), với đơn giá $32.307.000 \text{ đồng}/1\text{m}^2$ là không đúng đơn giá thị trường và được Chủ tịch UBND thành phố thụ lý và thành lập Tổ xác minh nội dung khiếu nại lần đầu tại Quyết định số 4338/QĐ-UBND ngày 25/9/2023.

III. Kết quả đối thoại

Tại buổi đối thoại ngày 20/12/2023, ông Nguyễn Thanh Song, bà Nguyễn Thị Thành đã được nhận báo cáo kết quả xác minh nội dung khiếu nại, được nghe toàn bộ kết quả xác minh khiếu nại, được trình bày nội dung khiếu nại và yêu cầu giải quyết; các thành phần tham gia đối thoại đã trả lời, giải thích các quy định pháp luật liên quan đến nội dung và yêu cầu giải quyết của người khiếu nại, nhưng ông Nguyễn Thanh Song, bà Nguyễn Thị Thành không đồng ý với kết quả xác minh, ý kiến giải thích, trả lời của các thành phần tham gia đối thoại, kết luận của người chủ trì đối thoại mà vẫn giữ nguyên nội dung khiếu nại và yêu cầu giải quyết tính tiền sử dụng đất phần diện tích 18m^2 , với đơn giá $4.000.000 \text{ đồng}/1\text{m}^2$ như tính tiền sử dụng đất đối với phần diện tích giao đất $79,5\text{m}^2$, thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ quy hoạch KDC phía Đông, đường Chu Văn An, TP Quảng Ngãi. Nếu không giải quyết được thì giao lô đất tái định cư tương tự như lô đất số B24, diện tích $79,5\text{m}^2$, tờ bản đồ phân lô thuộc quy hoạch KDC Thành Cổ - Núi Bút, phường Nghĩa Chánh, TP Quảng Ngãi.

IV. Kết luận

- Về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Hộ Nguyễn Thanh Song và bà Nguyễn Thị Thành sử dụng thửa đất số 59, diện tích 118,60m², tờ bản đồ trích đo địa chính số 02, khi thực hiện dự án đường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi thì diện tích đất nằm trong quy hoạch là 70,20m² (*giai đoạn I: 47,3m², giai đoạn II: 22,9m²*), ngoài quy hoạch 48,4m². Thực hiện dự án giai đoạn I, thu hồi với diện tích đất 47,3m², đất còn lại 71,3m². Mặc dù, tại thời điểm thu hồi đất vào năm 2012 (*giai đoạn II*), với diện tích đất 22,9m², diện tích còn lại 48,4m² (*nhỏ hơn 50m²*), là không đủ điều kiện giao đất tái định cư theo cơ chế, chính sách tại Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 27/12/2010 của UBND tỉnh và khoản 2 Điều 18 Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Tuy nhiên, vẫn xem xét cơ chế, chính sách theo Quyết định số 39/QĐ-UBND ngày 31/12/2007 của UBND tỉnh (*lúc này hết hiệu lực pháp luật*) thống nhất giao cho hộ ông Nguyễn Thanh Song 01 lô đất tái định cư tại Thông báo kết luận số 297/TB-UBND ngày 21/12/2011 của Chủ tịch UBND thành phố, là có xem xét thực tiễn và đảm bảo quyền, lợi ích đối với hộ ông Song.

UBND thành phố ban hành quyết định thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối hộ ông Nguyễn Thanh Song và bà Nguyễn Thị Thành tại các Quyết định số: 4553/QĐ-UBND ngày 14/10/2010 thu hồi đất giai đoạn I, diện tích 47,3m²; 1803/QĐ-UBND ngày 07/5/2011 bồi thường, hỗ trợ giai đoạn I, với số tiền 303.528.664 đồng; 421/QĐ-UBND ngày 13/02/2012 thu hồi đất giai đoạn II, diện tích 22,9m²; 1804/QĐ-UBND ngày 07/5/2011 bồi thường, hỗ trợ giai đoạn II, với số tiền 142.530.000 đồng. Như vậy, tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ của 02 giai đoạn là 446.058.664 đồng và giao 01 lô đất tái định cư, lô đất số B24, diện tích 79,50m², tờ bản đồ điều chỉnh phân lô thuộc khu quy hoạch dân cư Thành Cổ - Núi Bút (*đường 30/4*) tại Quyết định số 1786/QĐ-UBND ngày 03/5/2012, là theo cơ chế, chính sách của UBND tỉnh tại Quyết định số 39/2007/QĐ-UBND ngày 31/12/2007, số 36/2009/QĐ-UBND ngày 20/7/2009 và số 35/2010/QĐ-UBND ngày 27/12/2010. Hộ ông Nguyễn Thanh Song đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và bàn giao mặt bằng thi công dự án.

- Về xử lý, giải quyết hoán đổi vị trí giao đất TĐC:

Đối với việc hoán đổi vị trí giao đất TĐC: Lô đất B24, diện tích 79,50m², thuộc khu quy hoạch dân cư Thành Cổ - Núi Bút (*đoạn Nam Lê Thánh Tôn*), phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi được UBND thành phố phê duyệt phương án và đã ban hành quyết định giao đất cho công dân từ năm 2012; như vậy, về nguyên tắc là phải thực hiện theo đúng phương án đã được UBND thành phố phê duyệt theo quy định tại khoản 6 Điều 210 Luật Đất đai 2013. Tuy nhiên, xuất phát từ thực tiễn vướng mắc trong việc giao đất thực tế trong thời gian quá dài, do đó UBND thành phố quyết định giải quyết hoán đổi vị trí giao đất tái định cư cho công dân nhằm để đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng của công dân khi Nhà nước thu hồi đất.

- Về nghĩa vụ tài chính phải nộp đối với lô đất được giao:

Đối với phần diện tích 79,5m² của Lô 16: Khi UBND thành phố phê duyệt giao lô đất số 16, diện tích 97,5m² đường Phạm Ngũ Lão thuộc Khu dân cư phía Đông đường Chu Văn An theo phương án điều chỉnh năm 2023 thì công dân phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với toàn bộ diện tích 97,5m² theo giá đất cụ thể xác định tại thời điểm giao đất năm 2023, đảm bảo theo nguyên tắc quy định tại Khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai năm 2013: “3. Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất.”. Tuy nhiên, để đảm bảo hài hòa lợi ích của công dân, khắc phục một phần lỗi do Nhà nước không giao được đất thực tế cho công dân theo phương án duyệt năm 2012, nên UBND thành phố thống nhất chủ trương giữ nguyên mức giá đất 4.000.000 đồng/m² đối với phần diện tích 79,5m² của Lô 16 hiện nay (*tương ứng theo diện tích lô đất B24 đã có quyết định giao đất năm 2012: 79,5m² x 4.000.000 đ/m² = 318.000.000 đồng*). Do vậy, đối với phần diện tích 79,5m² của Lô số 16 theo phương án duyệt điều chỉnh năm 2023 là hoàn toàn không xác định giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư mà giữ nguyên nghĩa vụ tài chính công dân phải nộp như đối với lô đất B24 giao năm 2012.

- Đối với diện tích 18m² (*phần diện tích lớn hơn diện tích lô đất cũ B24*): Phần diện tích này phải xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo đúng quy định hiện hành tại thời điểm năm 2023. Ban Quản lý dự án đã xây dựng và đề xuất phương án giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất là phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; quá trình thực hiện có điều tra, khảo sát giá đất thị trường, có thu thập đầy đủ hồ sơ, tài liệu và việc đề nghị xác định giá đất, tham mưu UBND thành phố ban hành văn bản giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất đối với lô đất số 16 tại thời điểm tháng 3/2023 là có cơ sở, đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐCP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất (*được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 4 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai*); Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất (*được hướng dẫn bởi Khoản 2 Điều 3 và Điểm 1.1 Khoản 1, Khoản 2 Điều 3 Thông tư 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐCP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất*); Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi và theo hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 5538/STNMT-QLĐĐ ngày 25/10/2022 về việc hướng dẫn xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước bố trí đất tái định cư, giao đất tái định cư.

Cụ thể phương pháp xác định giá: Xác định mức giá 32.307.000đ/m² là theo phương pháp nội suy mức độ chênh lệch giá đất theo Bảng giá đất hiện hành, như sau: Đường có mặt cắt 9,5m thuộc Khu dân cư Đông Chu Văn An, vị trí 1, loại đường 5, có mức giá là 7.000.000 đồng/m²; Đường có mặt cắt 11,5m (*Quy hoạch là đường Phạm Ngũ Lão*) thuộc Khu dân cư Đông Chu Văn An, vị trí 1, loại đường

4, có mức giá là 10.000.000 đồng/m², tức chênh lệch tăng khoảng 1,5 lần. Do đó, căn cứ thông tin về giá đất chuyển nhượng trên thị trường được Văn Phòng ĐKDD tỉnh - Chi nhánh thành phố cung cấp tại Công văn số 2342/CNTPQN ngày 30/12/2022, theo đó lô đất thuộc đường nội bộ, mặt cắt 9.5m có mức giá chuyển nhượng là 2,1 tỷ đồng (tương ứng 21.538.000 đồng/m²), vì vậy xác định mức nghĩa vụ tài chính phần 18m² của lô đất số 16, đường Phạm Ngũ Lão có mặt cắt 11,5m thuộc Khu dân cư Đông Chu Văn An, vị trí 1, loại đường 4, với mức giá là: 21.538.000 đồng/m² x 1,5 lần = 32.307.000đ/m².

Như vậy, UBND thành phố ban hành văn bản xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại Công văn số 921/UBND-XD ngày 24/3/2023 đối với 18m² thuộc lô đất số 16 nêu trên, với mức giá 32.307.000đ/m² là có cơ sở, đúng thẩm quyền theo quy định. Do đó, việc ông Nguyễn Thanh Song, bà Nguyễn Thị Thành yêu cầu giải quyết giá đất tính thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích 18m² theo mức giá 4.000.000 đồng/m² là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

Từ những nhận định và căn cứ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Không công nhận toàn bộ nội dung khiếu nại và yêu cầu giải quyết của ông Nguyễn Thanh Song, bà Nguyễn Thị Thành.

Giữ nguyên nội dung các Quyết định của UBND thành phố: (1) Số 1706/QĐ-UBND ngày 17/4/2023 về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; (2) Số 2524/QĐ-UBND ngày 05/6/2023 về điều chỉnh Quyết định số 1786/QĐ-UBND ngày 03/5/2012 của UBND thành phố giao đất cho hộ ông (bà) Nguyễn Thanh Song. Theo đó: **Điều chỉnh** lô đất số B24, diện tích 79,5m², loại đất ở đô thị (giới cận: Đông giáp khu dân cư hiện hữu; Tây giáp đường 30/4; Nam giáp lô đất số B23; Bắc giáp lô đất số B25) **thành** lô đất số 16, diện tích 97,5m² thuộc KDC Phía Đông đường Chu Văn An.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao UBND phường Lê Hồng Phong tổ chức công khai và giao Quyết định giải quyết khiếu nại này cho ông Nguyễn Thanh Song, bà Nguyễn Thị Thành trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định.

2. Giao Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố theo dõi, kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện Quyết định này; tổng hợp báo cáo UBND thành phố về kết quả thực hiện.

Điều 3. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định, nếu không đồng ý với nội dung quyết định giải quyết, ông Nguyễn Thanh Song, bà Nguyễn Thị Thành có quyền khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND&UBND thành phố; Chánh Thanh tra thành phố; Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố; Chủ tịch UBND phường Lê Hồng Phong; Chủ tịch UBND phường Nghĩa Lộ; các cơ quan, đơn vị, cá nhân

có liên quan và ông Nguyễn Thanh Song, bà Nguyễn Thị Thành căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- Ban Tiếp công dân tỉnh;
- TTTU; TT. HĐND thành phố;
- CT, các PCT. UBND thành phố;
- BQLDA ĐTXD và PTQĐ thành phố;
- C, PVP, CV (TD, NC);
- Lưu: VT, TNMT (TXM).

CHỦ TỊCH

Trà Thanh Danh