

UBND TỈNH ĐẮK NÔNG  
BAN QLDA ĐTXD CÁC CÔNG TRÌNH  
DÂN DỤNG VÀ CÔNG NGHIỆP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 566./BQL-DB

Đắk Nông, ngày 08 tháng 11 năm 2019

V/v trả lời Đơn kiến nghị của các hộ dân  
có đất bị giải tỏa tại dự án Trường Cao đẳng  
cộng đồng giai đoạn 2.

Kính gửi: Hộ ông (bà): .....  
Địa chỉ: Tổ dân phố 6, phường Nghĩa Trung, thị xã Gia Nghĩa.

Ngày 4/11/2019, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp nhận được Phiếu chuyển đơn số 318/BTD của Ban Tiếp công dân thị xã Gia Nghĩa kèm theo Phiếu chuyển đơn số 547/CV-BTCD của Ban Tiếp công dân tỉnh Đắk Nông và đơn Kiến nghị của các hộ dân có đất bị giải tỏa tại dự án Trường Cao đẳng cộng đồng tỉnh Đắk Nông (giai đoạn II) (đơn ghi ngày 13/9/2017). Nội dung đơn kiến nghị như sau:

a. Nhà ở, các công trình phục vụ sinh hoạt có trước ngày 01/7/2017 đều được đền bù, hỗ trợ theo quy định của khoản 6, Điều 14, Quyết định 07/2015.

b. Các công trình phục vụ và bảo vệ sản xuất: Nhà kho, giếng nước, sân phơi, chuồng trại, hàng rào... có trước ngày UBND thị xã thông báo thu hồi đất (17/3/2017) được đền bù theo giá trị thực tế (Khoản 7, Điều 14, Quyết định 07/2015).

- Một số hạng mục thuộc Khoản 7, Điều 14, Quyết định 07/2015 như: Nhà kho, chuồng trại do không có bằng giá cụ thể nên ban tư vấn và hội đồng thẩm định không căn cứ kết cấu xây dựng thực tế của từng hộ dân, áp giá tùy tiện và định mức 50% để bồi thường. Điều này không đúng với Khoản 7, Điều 14, Quyết định 07/2015.

- Nhà tại nương rẫy hoặc không ở (nhà kho) có trước ngày UBND thị xã thông báo thu hồi đất bị UBND phường Nghĩa Trung lập biên bản. Các biên bản này không phù hợp với khoản 2, Điều 92, Luật đất đai 2013. Đề nghị đền bù tài sản này cho dân.

c. Không hỗ trợ, bố trí tái định cư đối với những trường hợp đất sản xuất làm nhà ở, do cho tặng hoặc chưa chính tên nhưng đã sử dụng và không tranh chấp là không đúng với các quy định của pháp luật.

d. Cây trồng mới (tài sản) có trước ngày Thông báo thu hồi đất 17/3/2017, phải đền bù cho dân theo quy định tại khoản 2, Điều 92, Luật đất đai 2013.

Sau khi xem xét nội dung đơn, căn cứ các quy định của Nhà nước về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp trả lời các hộ dân như sau:

Nội dung kiến nghị của các hộ dân đã được Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp (Chủ đầu tư dự án) phối hợp với



chính quyền địa phương và các đơn vị liên quan tổ chức họp đối thoại với các hộ dân trong vùng dự án vào ngày 5/10/2017; Trả lời trực tiếp và bằng văn bản đến các hộ dân có kiến nghị; Trả lời bằng văn bản cho các hộ dân sau cuộc họp đối thoại ngày 5/10/2017 tại Công văn số: 623/BQL-ĐB, ngày 22/11/2017. Nay chúng tôi trả lời lại nội dung kiến nghị của các hộ dân như sau:

1. Về việc Đền bù, hỗ trợ đối với tài sản trên đất:

a. Nhà ở, các công trình phục vụ sinh hoạt có trước ngày 01/7/2017 đều được đền bù, hỗ trợ theo quy định tại khoản 6, Điều 14, Quyết định 07/2015.

Trả lời:

Khu vực tại tổ dân phố 6, phường Nghĩa Trung nằm trong vùng quy hoạch xây dựng trường học được phê duyệt tại Quyết định số: 184/QĐ-UBND, ngày 30/01/2008 của UBND tỉnh Đắk Nông V/v phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã Gia Nghĩa đến năm 2025, có hiệu lực thi hành từ ngày 30/1/2008 và Quyết định số: 1120/QĐ-UBND, ngày 05/7/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh Đắk Nông V/v phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Trường Cao đẳng cộng đồng tỉnh Đắk Nông.

Trên cơ sở đó việc bồi thường, hỗ trợ về tài sản đối với các hộ dân tại công trình: Trường Cao đẳng cộng đồng tỉnh Đắk Nông được thực hiện theo các quy định tại Điều 13, Điều 14, Chương III Quyết định số: 07/2015/QĐ-UBND, ngày 29/1/2015 của UBND tỉnh Đắk Nông, cụ thể:

+ Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt xây dựng trên đất ở trước ngày 1/7/2004 được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình. Giá trị xây dựng mới của nhà, công trình được tính theo diện tích xây dựng của nhà ở, công trình nhân với đơn giá xây dựng mới của nhà ở, công trình do UBND tỉnh quy định.

+ Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt xây dựng trên đất ở kể từ ngày 1/7/2004 đến thời điểm công bố công khai kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện được phê duyệt khi xây dựng vi phạm quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được xét duyệt công bố công khai thì được hỗ trợ bằng 50 % giá trị nhà, công trình.

+ Đối với nhà ở, công trình không hợp pháp được tạo sau ngày 1/7/2014 (nhà ở, công trình xây dựng trên đất ở nhưng không được cấp có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng, xây dựng trên đất nông nghiệp ....) trừ trường hợp tài sản, vật kiến trúc xây dựng trên đất nông nghiệp trước ngày công bố chủ trương thu hồi đất nhằm mục đích bảo vệ tài sản hoặc phục vụ cho việc canh tác, sản xuất nông nghiệp thì không được hỗ trợ (quy định tại khoản 2, 6 và 7 Điều 14, Chương III của Quyết định số: 07/2015/QĐ-UBND, ngày 29/1/2015).

Đối chiếu theo quy định trên thì: Đối với nhà ở, công trình của các hộ dân xây dựng không hợp pháp (khi xây dựng vi phạm quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được xét duyệt công bố công khai và không được cấp có thẩm

quyền cho phép xây dựng, .....) sau ngày 1/7/2014 thì không được bồi thường, hỗ trợ.

b. Việc bồi thường, hỗ trợ đối với tài sản, vật kiến trúc có trước ngày công bố chủ trương thu hồi đất nhằm mục đích bảo vệ tài sản hoặc phục vụ cho việc canh tác, sản xuất nông nghiệp.

Trả lời:

Theo quy định tại Khoản 2, Điều 36, Chương VII của Quyết định số: 07/2015/QĐ-UBND, ngày 29/1/2015 của UBND tỉnh Đắk Nông thì UBND cấp xã có trách nhiệm xác nhận nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, thời điểm xây dựng nhà, công trình, tình trạng đất ở, nhà ở, mục đích của việc tạo lập đối với tài sản, vật kiến trúc đã được xây dựng, ..... Căn cứ trên kết quả xác nhận của UBND cấp xã, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường tiến hành lập phương án bồi thường, hỗ trợ trình cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt.

Cụ thể tại Công trình Trường Cao đẳng cộng đồng việc hỗ trợ đối với các tài sản, vật kiến trúc xây dựng trên đất nông nghiệp như hàng rào, nhà kho, chuồng trại, giếng nước, .... phải được UBND phường Nghĩa Trung xác nhận thời điểm xây dựng là trước ngày công bố chủ trương thu hồi đất và mục đích của việc tạo lập là nhằm mục đích bảo vệ tài sản, hoặc phục vụ cho việc canh tác, sản xuất nông nghiệp. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng áp dụng các quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để xác định mức hỗ trợ; Trình Hội đồng thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thị xã Gia Nghĩa xem xét thẩm định, báo cáo UBND thị xã Gia Nghĩa quyết định phê duyệt.

c. Nhà kho, chuồng trại áp giá 50% là không hợp lý.

Trả lời:

Theo quy định tại Điều 14, Chương III của Quyết định số: 07/2015/QĐ-UBND, ngày 29/1/2015 của UBND tỉnh Đắk Nông thì đối với Nhà ở, công trình không hợp pháp được tạo sau ngày 01/7/2014 (trừ trường hợp quy định tại Khoản 7) thì không được hỗ trợ.

Theo quy định trên thì Nhà ở, công trình xây dựng sau ngày 01/7/2014 thì không được hỗ trợ; tuy nhiên trường hợp các hộ dân có nhà kho, chuồng trại, tường rào, giếng nước, sân phơi, .... (công trình phục vụ sản xuất nông nghiệp) áp dụng khoản 7, Điều 14, Chương III của Quyết định số: 07/2015/QĐ-UBND, để tính hỗ trợ cho hộ gia đình. Về giá hỗ trợ đối với công trình phục vụ cho mục đích bảo vệ tài sản hoặc phục vụ cho việc canh tác, sản xuất nông nghiệp do cơ quan thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư xem xét báo cáo UBND cùng cấp quyết định. Tại phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Công trình: Trường Cao đẳng cộng đồng tỉnh Đắk Nông (giai đoạn II) UBND thị xã Gia Nghĩa thống nhất giá hỗ trợ cho các tài sản, vật kiến trúc được hỗ trợ theo khoản 7, Điều 14, Chương III của Quyết định số: 07/2015/QĐ-UBND, bằng 50% giá của nhà cửa, vật kiến trúc cùng kết cấu theo bảng giá do UBND tỉnh quy định.



d. Nhà tại nương rẫy hoặc không ở (nhà kho) có trước ngày UBND thị xã thông báo thu hồi đất bị UBND phường Nghĩa Trung lập biên bản. Các biên bản này không phù hợp với khoản 2, Điều 92, Luật đất đai 2013. Đề nghị đền bù tài sản này cho dân.

Trả lời:

Tại Khoản 2, Điều 92 Luật đất đai 2013 quy định về Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường tài sản gắn liền với đất như sau: Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập từ sau khi có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Theo quy định trên thì đối với các tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái với quy định như (tạo lập không đúng với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được xét duyệt công bố công khai và không được cấp có thẩm quyền cho phép, ..... ) thì không được bồi thường. Nhà rẫy, nhà kho .... đã bị UBND phường Nghĩa Trung lập Biên bản xây dựng trái phép thì không được bồi thường, hỗ trợ.

e. Cây trồng mới (tài sản) năm 2016, không đền bù cho dân là không đúng với khoản 2, Điều 92, Luật đất đai 2013. Đề nghị đền bù cho dân.

Trả lời:

Khu vực tại tổ dân phố 6, phường Nghĩa Trung nằm trong vùng quy hoạch xây dựng trường học được phê duyệt tại Quyết định số: 184/QĐ-UBND, ngày 30/01/2008 của UBND tỉnh Đắk Nông V/v phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã Gia Nghĩa đến năm 2025, có hiệu lực thi hành từ ngày 30/1/2008 và Quyết định số: 1120/QĐ-UBND, ngày 05/7/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh Đắk Nông V/v phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Trường Cao đẳng cộng đồng tỉnh Đắk Nông.

Theo Khoản 2, Điều 92 Luật đất đai 2013 quy định về Trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường tài sản gắn liền với đất như sau: Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập từ sau khi có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Theo quy định trên thì đối với cây trồng lâu năm trồng sau năm 2016 trên đất đã quy hoạch xây dựng trường học thì không được bồi thường, hỗ trợ trừ trường hợp cây hoa màu, rau đậu ..... phát sinh sau khi có thông báo thu hồi đất thì cấp có thẩm quyền xem xét hỗ trợ theo quy định.

2. Về việc bố trí tái định cư và chính sách hỗ trợ về tái định cư đối với những trường hợp xây dựng nhà ở trên đất nông nghiệp, đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đất nhận tặng cho nhưng chưa làm các thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

Trả lời:

a. Về việc bố trí tái định cư đối với những trường hợp xây dựng nhà ở trên đất nông nghiệp.

- Theo quy định tại khoản 4, Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở thuộc trường hợp phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được Nhà nước bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất. Giá bán, cho thuê mua nhà ở, giá đất ở tính tiền tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

- Theo quy định tại khoản 4, Điều 14, Chương III của Quyết định số: 07/2015/QĐ-UBND, ngày 29/1/2015 của UBND tỉnh Đắk Nông về các trường hợp được giao đất tái định cư thì Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở thuộc trường hợp phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi.

Theo các quy định trên thì đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở mà khi xây dựng nhà ở không vi phạm quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được xét duyệt công bố công khai hoặc khi xây dựng được cấp có thẩm quyền cho phép xây dựng, phải di chuyển chỗ ở và không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được giao đất tái định cư.

b. Về việc bố trí tái định cư đối với những trường hợp xây dựng nhà ở trên đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đất nhận cho tặng nhưng chưa làm các thủ tục chuyển nhượng, cho tặng theo quy định.

Việc bố trí tái định cư cho các hộ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đất nhận tặng cho nhưng chưa làm các thủ tục chuyển nhượng theo quy định phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- Được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất theo khoản 1, Điều 75 Luật Đất đai 2013.

- Được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013.

- Đất không có tranh chấp;

- Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

- Trong thời hạn sử dụng đất.

- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở thuộc trường hợp phải di chuyển chỗ ở, nếu không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi.

Theo các quy định trên thì đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở hợp pháp trên đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đất nhận tặng cho



nhưng chưa làm các thủ tục chuyển nhượng theo quy định, (nhà ở không vi phạm quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được xét duyệt công bố công khai hoặc khi xây dựng được cấp có thẩm quyền cho phép xây dựng), đảm bảo các quy định tại khoản 1, Điều 75, Điều 188, Điều 74, Điều 75 Luật đất đai năm 2013, phải di chuyển chỗ ở và không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được cấp có thẩm quyền xem xét giao đất tái định cư.

c. Chính sách hỗ trợ về tái định cư đối với những trường hợp xây dựng nhà ở trên đất nông nghiệp; những trường hợp nhận cho tặng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa làm các thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

- Theo quy định tại khoản 4, Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở thuộc trường hợp phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được Nhà nước bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất. Giá bán, cho thuê mua nhà ở, giá đất ở tính tiền tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

- Theo quy định tại khoản 6, Điều 14, Chương III của Quyết định số: 07/2015/QĐ-UBND, ngày 29/1/2015 của UBND tỉnh Đắk Nông về các trường hợp được giao đất tái định cư thì Hộ gia đình, cá nhân được giao đất tái định cư đều phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất do UBND tỉnh quyết định tại thời điểm giao đất.

Theo các quy định trên thì các Hộ gia đình, cá nhân được giao đất tái định cư đều phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất do UBND tỉnh quyết định tại thời điểm giao đất.

Vậy Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp trả lời để các hộ dân có đất bị giải tỏa để xây dựng dự án: Trường Cao đẳng cộng đồng tỉnh Đắk Nông giai đoạn II được biết và phối hợp thực hiện.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh (b/c);
- HĐND tỉnh (b/c);
- UBND tỉnh b/c);
- UBND thị xã Gia Nghĩa (b/c);
- Ban Tiếp công dân tỉnh (b/c);
- Ban Tiếp công dân thị xã (p/h);
- Trung tâm ĐĐ và TV TNMT (p/h);
- UBND phường Nghĩa Trung (p/h);
- Ban GD; P.ĐB;
- Lưu VT.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Văn Nam**

