

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN NINH SƠN**

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

Số: /UBND-TTQĐ

Ninh Sơn, ngày tháng 9 năm 2022

V/v trả lời đơn khiếu nại của bà Nguyễn Thị Dung tại dự án Cụm công nghiệp Quảng Sơn, xã Quảng Sơn, huyện Ninh Sơn.

Kính gửi: Bà: Nguyễn Thị Dung (Địa chỉ: Lô 30, thôn Trung Hiệp, xã Hiệp An, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng).

Ủy ban nhân dân huyện tiếp nhận đơn khiếu nại về chính sách bồi thường tại dự án Cụm công nghiệp Quảng Sơn của bà Nguyễn Thị Dung, đơn ghi ngày 22/8/2022.

Tóm tắt nội dung đơn:

“1. Về diện tích đất: Diện tích 755m² không được bồi thường, hỗ trợ là không đúng theo quy định vì khi tôi sang nhượng đã có trên hiện trạng thực tế.

2. Về giá đất: Thông báo thu hồi đất đã có từ năm 2020 và bổ sung vào tháng 5/2022 tôi không hề nhận được văn bản nào, tới nay tôi mới được biết nhưng hội đồng đền bù lại không nhân hệ số là không đúng quy định.

3. Về tài sản trên đất: Đề nghị bồi thường thỏa đáng cho gia đình tôi, để đảm bảo công bằng cho người có đất thu hồi, tạo điều kiện thu hồi nguồn vốn đã đầu tư theo đúng quy định pháp luật. Mức đề nghị bồi thường:

- Phần hàng rào lưới B40 lại chưa được tính là: 460m x 60.000 đồng/1m = 27.600.000 đồng;

- Trạm điện chỉ tính công tháo dỡ chưa tính đến phần: Chi phí kiểm định lại + vận chuyển + lắp đặt + chi phí đóng cắt điện khi di chuyển đến chỗ mới là 150.000.000 đồng.

- Phần di dời nhà lan theo Công ty TNHH thiết kế xây dựng Sơn Phát thẩm định chưa có căn cứ vì nhà lan tôi làm hàn chết chứ không phải tháo lắp nên khi di dời sẽ gây thiệt hại và hao hụt khó dùng lại được. Phần vật tư đi kèm như lưới che, bạt nilong, bạt phủ lống, tường nước là không thể tận dụng được phải bỏ đi hoàn toàn. Phần sắt nhà lan thì chỉ tận dụng được một phần và các vật tư đi kèm như hệ thống điện tử điện, quạt công nghiệp, công nghệ thuật lắp đặt đều chưa tính đến

4. Về cây trồng trên đất: Cây Hoa lan là loại cây đặc thù khác với các loại cây khác đòi hỏi kỹ thuật cao. Cây con hiện nay tôi đang trồng tại Ninh Sơn đều rất thích nghi khí hậu nóng nếu chuyển sang khí hậu lạnh đột ngột thì cây khó phát triển dẫn đến hư và chết. Khi di chuyển cây cần rất nhiều vật

tư hỗ trợ như thùng giấy, băng keo, khay nhựa. Vậy UBND huyện Ninh Sơn chỉ tính tiền di dời thì tôi sẽ bị thiệt hại rất nhiều.

5. Tổng số tiền đền bù chưa tính cho tôi là: 9,57 tỷ đồng. Cùng với số tiền 4,81 tỷ đồng (theo Quyết định số 1925/QĐ-UBND ngày 17/8/2022 của UBND huyện Ninh Sơn). Vì vậy tôi đề xuất đền bù cho gia đình số tiền 14,39 tỷ đồng”.

Qua xem xét nội dung đơn của bà Nguyễn Thị Dung và hồ sơ có liên quan. Ủy ban nhân dân huyện Ninh Sơn trả lời cụ thể như sau:

1. Đối với nội dung về diện tích đất:

Căn cứ nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất UBND xã Quảng Sơn xác nhận thửa đất số 154, tờ bản đồ địa chính số 90, diện tích thu hồi 17.251,2m², đất BHK.

“Diện tích thu hồi 17.251,2 m²; trong đó: Đất đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất diện tích 16.496,2 m². Diện tích còn lại 755,0 m² do bà Nguyễn Thị Dung khai hoang vào năm 2016...”

Căn cứ khoản 1 Điều 74 Luật đất đai 2013 quy định điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng:

“Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 77 của Luật này; người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam mà có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp”.

Tại khoản 2, Điều 77 Luật đất đai 2013 quy định bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân:

“Đối với đất nông nghiệp đã sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này thì được bồi thường đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng, diện tích được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 129 của Luật này”

Căn cứ từ các quy định nêu trên thì diện tích 755,0 m² thuộc đất không đủ điều kiện được bồi thường, hỗ trợ. Việc bà Nguyễn Thị Dung lấn chiếm đất thời điểm năm 2016 với diện tích 755,0 m² sau ngày luật đất đai 2013 có hiệu lực thi hành là chưa có cơ sở để xem .

2. Đối với nội dung về giá đất:

Căn cứ khoản 3 Điều 114 Luật Đất đai 2013 được quy định:

“Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể. Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể.

Việc xác định giá đất cụ thể phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp. Căn cứ kết quả tư vấn xác định giá đất, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định.

Hội đồng thẩm định giá đất gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch và đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất”.

Căn cứ theo Quyết định số 342/QĐ-UBND ngày 26/10/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Quảng Sơn tại xã Quảng Sơn, huyện Ninh Sơn.

- Hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất trồng cây hàng năm vị trí 1, 2, 3, 4 bằng: 1,0 lần.

- Hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất trồng cây lâu năm vị trí 1, 2, 3, 4 bằng: 1,0 lần.

Về khung giá đất để bồi thường: Theo quy định tại mục VIII, phần B bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận ban hành kèm theo Quyết định số 14/2020/QĐ-UBND ngày 19/5/2020 của UBND tỉnh Ninh Thuận về việc ban hành Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận; Quy định:

“Xã Quảng Sơn, huyện Ninh Sơn thuộc khu vực xã trung du”

- Giá đất trồng cây lâu năm (xã trung du):

Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4
48 nghìn đồng/m ²	39 nghìn đồng/m ²	30 nghìn đồng/m ²	24 nghìn đồng/m ²

- Giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác (xã trung du):

Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4	Vị trí 5
42 nghìn đồng/m ²	33 nghìn đồng/m ²	27 nghìn đồng/m ²	21 nghìn đồng/m ²	14 nghìn đồng/m ²

Như vậy giá đất để bồi thường = Diện tích x Hệ số điều chỉnh giá đất x Khung giá. UBND huyện đã thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ về đất theo đúng với hệ số điều chỉnh giá đất đã được UBND tỉnh phê duyệt.

3. Đối với nội dung về tài sản trên đất:

a. Phần hàng rào lưới B40 lại chưa được tính:

Ủy ban nhân dân huyện sẽ chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất tổ chức kiểm tra thực tế tại thực địa về hiện trạng đang sử dụng đất đối với tài sản theo nội dung kiến nghị. Nếu trường hợp tài sản chưa được kiểm kê để bồi thường thì sẽ lập hồ sơ bồi thường, hỗ trợ bổ sung theo quy định.

b. Di dời nhà lan và đường dây trung áp và trạm biến áp 3 pha 160KVA:

Căn cứ khoản 1 Điều 91 Luật Đất đai năm 2013 Quy định:

“Khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển tài sản thì được Nhà nước bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt; trường hợp phải di chuyển hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất còn được bồi thường đối với thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt”.

Căn cứ Điều 25 Quyết định số 64/2016/QĐ-UBND ngày 26/9/2016 của UBND tỉnh Ninh Thuận Quy định Bồi thường chi phí để tháo dỡ, di chuyển, lắp đặt tài sản và bồi thường thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt trong trường hợp phải di chuyển hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất khi Nhà nước thu hồi đất:

“Được hỗ trợ toàn bộ chi phí thực tế về di chuyển, tháo dỡ và lắp đặt theo dự toán được cấp có thẩm quyền phê duyệt và chứng từ thanh toán hợp pháp, hợp lệ”.

- Di dời nhà lan được Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng và Quảng cáo ASE lập dự toán chi phí di dời và được thẩm tra bởi Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng và Tư vấn giám sát Sơn Phát thẩm tra. Căn cứ dự toán và kết quả thẩm tra của 02 Công ty, UBND huyện đã thẩm định và phê duyệt dự toán tại Quyết định số 1694/QĐ-UBND ngày 14/7/2022 của UBND huyện Ninh Sơn.

- Di dời đường dây trung áp và trạm biến áp 3 pha 160KVA: Theo hợp đồng thi công xây lắp được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Dung và Công ty xây lắp điện Hoàng Phát.

Căn cứ khoản 2, Điều 2 Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 15/5/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận quy định về bồi thường thiệt hại, xây dựng mới nhà ở, công trình xây dựng và vật kiến trúc khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh và thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia công cộng.

“Trường hợp các loại công trình, nhà ở, vật kiến trúc không có trong bảng giá nhà ở, công trình xây dựng và vật kiến trúc kèm theo quyết định này thì chủ đầu tư báo cáo đề xuất lập dự toán cụ thể gửi cơ quan chuyên môn thuộc UBND cấp huyện thẩm định, trình cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định phê duyệt để thực hiện. Chi phí cho công việc tư vấn xác lập dự toán được lấy từ kinh phí bồi thường”.

Ngoài dự toán Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng và Quảng cáo ASE lập. Để đảm bảo khách quan trong việc lập dự toán di dời các công trình hạ tầng kỹ thuật, bà Nguyễn Thị Dung có thể chủ động thuê một đơn vị tư vấn có pháp nhân lập dự toán và gửi về UBND huyện để được xem xét, giải quyết.

4. Đối với nội dung về cây trồng trên đất:

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 90 Luật Đất đai năm 2013 Quy định:

“Đối với cây trồng chưa thu hoạch nhưng có thể di chuyển đến địa điểm khác thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại thực tế do phải di chuyển, phải trồng lại”.

Căn cứ mục 2, phụ lục IV, ban hành kèm theo Quyết định số 10/2022/QĐ-UBND ngày 04/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận quy định đặc tính cây trồng và các quy định được áp dụng:

“Đối với cây cảnh, cây xanh tạo cảnh quang và các loại cây khác di chuyển được thì không bồi thường, chỉ tính chi phí di dời và trồng lại”

Cây Lan của bà Nguyễn Thị Dung được trồng trên giá thể nên chi tính di chuyển, cụ thể sau:

- Di dời Cây lan (xe + nhân công): 1 thùng caton (0,75m*0,3m*0,53m) chứa 04 khay đựng cây lan (trong đó 1 khay = 12 cây).

- 1 thùng 48 cây tương ứng 3.125 thùng 150.000 cây.

- Xe 5 tấn chở 1 chuyến/160 thùng.

Như vậy, xe 5 tấn chở 20 chuyến/3125 thùng/150.000 cây lan.

+ Nhân công bốc, dỡ hàng (1 chuyến 600 nghìn/2 công): Tính theo giá thị trường lao động.

+ Xe vận chuyển 4,7 triệu đồng/xe 5 tấn: Tính trung bình theo 02 bảng báo giá vận chuyển (báo giá của dịch vụ Vận tải Ni Hiệp và Vận tải Duyên Hải).

Do tính chất đặc thù của cây Lan khi di chuyển cần đóng gói vào thùng để di chuyển, cùng với đó là những vật tư đi kèm. Để có thể tính giá trị vật tư cụ thể, đề nghị bà Nguyễn Thị Dung khi di chuyển cây lan nếu có phát sinh vật tư khi di chuyển thì lập hồ sơ, chứng từ để UBND huyện xem xét, giải quyết.

5. Đối với nội dung yêu cầu của bà Dung (Tổng số tiền đền bù chưa tính cho tôi là: 9,57 tỷ đồng): UBND huyện Ninh Sơn có ý kiến như sau

- Căn cứ vào hồ sơ, chứng từ, các giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất và các quy định của Pháp luật. UBND huyện đã chỉ đạo các cơ quan chuyên môn lập phương án bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án và thẩm định phương án theo đúng quy trình, ban hành Quyết định bồi thường, hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị Dung tại Quyết định số 1925/QĐ-UBND ngày 17/8/2022 với số tiền 4,81 tỷ đồng là đúng theo quy định của Pháp luật.

Việc bà Nguyễn Thị Dung đề xuất đền bù cho gia đình số tiền 14,39 tỷ đồng. Ủy ban nhân dân huyện không có cơ sở để giải quyết. Nay Ủy ban nhân dân huyện Ninh Sơn trả lời để bà Nguyễn Thị Dung được rõ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (B/C);
- CT và PCT UBND huyện;
- Lưu: VT, TTQĐ.

**KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Đức Hòa