

Số: 06.../TTTr-STNMT

Điện Biên, ngày 07.. tháng 01 năm 2019

TỜ TRÌNH

Đề nghị ban hành một số nội dung hỗ trợ khác khi Nhà nước thu hồi đất để triển khai thực hiện Dự án Khu đô thị mới Nam Thanh Trường thành phố Điện Biên Phủ

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Điện Biên.

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Thông báo số 54/TB-UBND ngày 12/12/2018 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư các dự án trọng điểm trên địa bàn tỉnh Điện Biên về kết luận của đồng chí Lê Thành Đô - Ủy viên Ban Thường vụ Tỉnh ủy - Phó Chủ tịch thường trực UBND tỉnh – Chủ tịch Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại cuộc họp xem xét, xử lý các tồn tại, vướng mắc của Dự án Khu đô thị mới Nam Thanh Trường; Biên bản họp Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư các dự án trọng điểm trên địa bàn tỉnh Điện Biên ngày 05/01/2019;

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường (cơ quan thường trực của Hội đồng) kính trình UBND tỉnh Điện Biên ban hành một số nội dung hỗ trợ khác khi Nhà nước thu hồi đất để triển khai thực hiện của Dự án Khu đô thị mới Nam Thanh Trường; cụ thể như sau:

I- Nội dung tồn tại vướng mắc

1. Về giá đất để tính hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm

- Theo quy định tại Khoản 5 Điều 19, Khoản 1 Điều 20 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất; Khoản 4 Điều 10 Quyết định số 27/2014/QĐ-UBND ngày 14/10/2014 của UBND tỉnh; giá đất để tính hỗ trợ ổn

định đời sống và sản xuất; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm là giá đất nông nghiệp cùng loại trong Bảng giá các loại đất được UBND tỉnh ban hành; cụ thể:

Số TT	Loại đất	Trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ (đồng/m ²)	Trên địa bàn huyện Điện Biên (đồng/m ²)	Chênh lệch giữa thành phố và huyện Điện Biên (đồng/m ²)
1	Đất trồng cây lâu năm	68.000	52.000	16.000
2	Đất trồng cây hàng năm	58.000	40.000	18.000
3	Đất nuôi trồng thủy sản	58.000	50.000	8.000

- Phạm vi thu hồi đất để thực hiện Dự án khu đô thị mới Nam Thanh Trường tại phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ và xã Thanh Hưng, huyện Điện Biên nằm trên cùng một khu đất liên tục không bị ngăn cách có giá đất hỗ trợ khác nhau dẫn đến người bị thu hồi đất không đồng ý. Cụ thể có tổng số 18 hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất trên địa bàn xã Thanh Hưng, huyện Điện Biên, với diện tích 61.323,6 m².

2. Một số hộ gia đình nhận khoán, diện tích thực tế thu hồi lớn hơn diện tích trong hợp đồng nhận khoán; loại đất thu hồi không đúng với loại đất nhận khoán như: Hợp đồng nhận khoán là đất trồng cây lâu năm nhưng hiện trạng các hộ gia đình đang sử dụng vào mục đích trồng cây hàng năm hoặc đất nuôi trồng thủy sản. Tuy nhiên các trường hợp này không có văn bản ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền, các hộ gia đình vẫn đang sử dụng đất ổn định, không tranh chấp.

3. Một số hộ gia đình, cá nhân nhận khoán theo Hợp đồng giao khoán đất trồng cây hàng năm nhưng trong Hợp đồng giao khoán không ghi rõ thời hạn nhận khoán. Mặt khác, tại Văn bản số 1414/UBND-TN ngày 23/5/2016 của UBND tỉnh Điện Biên cho phép các trường hợp này được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại bằng 40% giá đất cùng loại trong Bảng giá đất và được hỗ trợ ổn định đời sống sản xuất; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm theo quy định.

4. Một số hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp nhận giao khoán với Công ty CPCB nông sản Điện Biên (không có Hợp đồng giao khoán sử dụng đất theo quy định). Tuy nhiên, các hộ gia đình, cá nhân trên đang sử dụng đất và tài sản trên đất ổn định, không tranh chấp; nguồn gốc do tự ý nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của người trực tiếp nhận khoán nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận hoặc do tự ý chia tách, nhận chuyển nhượng một phần diện tích chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận.

5. Về giao đất ở có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá

Theo quy định tại Khoản 4, Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất: "4. 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, cho thuê mua nhà ở; giá đất ở tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.” Tuy nhiên, theo Hợp đồng nhận khoán quy định: có một phần diện tích các hộ được sử dụng để xây dựng các công trình phục vụ cho sản xuất như: làm lán tạm để bảo vệ sản xuất, cất giữ dụng cụ vật tư, sân phơi, đào giếng nước, bể nước, hố ủ phân, chuồng gia súc, kênh dẫn nước, cống thoát nước trực tiếp phục vụ sản xuất... Thực tế các hộ gia đình, cá nhân đã xây dựng nhà lán trại... kết hợp xây dựng nhà để ở và sinh hoạt; việc xây dựng nhà ở không phù hợp quy định, không đúng mục đích trong hợp đồng nhận khoán.

6. Hỗ trợ khuyến khích di chuyển theo tiến độ

a) Về hỗ trợ di chuyển đúng tiến độ

Theo quy định tại Điều a, Khoản 1 Điều 16 Quyết định 27/2014/QĐ-UBND ngày 14/10/2014 của UBND tỉnh: “- Người sử dụng đất nông nghiệp có đủ điều kiện được bồi thường về đất nếu bàn giao mặt bằng đúng tiến độ theo thông báo của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì được hỗ trợ khuyến khích di chuyển 2.000 đồng/m² đất nhưng tối đa không quá 2.000.000 đồng/chủ sử dụng đất”; “- Chủ sở hữu nhà ở, sử dụng đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp: Hỗ trợ 50.000 đồng/m² đất đối trường hợp phải phá dỡ nhà ở, công trình, vật kiến trúc trên đất nhưng tối đa không quá: (1) 5.000.000 đồng/chủ sử dụng đất, đối trường hợp di chuyển, bàn giao mặt bằng trước ngày quy định từ 15 ngày trở lên; (2) 4.000.000 đồng/chủ sử dụng đất, đối trường hợp di chuyển, bàn giao mặt bằng trước ngày quy định trong phạm vi 15 ngày; (3) 3.000.000 đồng/chủ sử dụng đất, đối trường hợp di chuyển, bàn giao mặt bằng đúng ngày quy định.

Như vậy, đối với các hộ nhận khoán thuộc dự án Khu đô thị mới Nam Thanh Trường không thuộc đối tượng được hỗ trợ di chuyển đúng tiến độ.

b) Về hỗ trợ nơi ở tạm.

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 16 Quyết định 27/2014/QĐ-UBND ngày 14/10/2014 của UBND tỉnh: “Người bị thu hồi đất ở, trong thời gian chờ tạo lập nơi ở mới được hỗ trợ nơi ở tạm cụ thể:

- Mức hỗ trợ: Hộ gia đình từ 5 khẩu trở lên: 2.000.000 đồng/hộ/tháng; Hộ gia đình có dưới 5 khẩu: 1.500.000 đồng/hộ/tháng; Hộ độc thân: 800.000 đồng/hộ/tháng.

- Thời gian hỗ trợ (tính tròn theo tháng) tính từ thời điểm người sử dụng đất bị thu hồi di chuyển giải phóng mặt bằng và bàn giao đất cho chủ đầu tư đến khi nhận nhà tái định cư, đất tái định cư; trường hợp nhận đất tái định cư được hỗ trợ thêm 06 tháng để hộ có thời gian ổn định chỗ ở.”

Như vậy, đối với các hộ nhận khoán thuộc dự án Khu đô thị mới Nam Thanh Trường không thuộc đối tượng được hỗ trợ nơi ở tạm.

7. Bồi thường, hỗ trợ tài sản vật kiến trúc

Theo Hợp đồng nhận khoán hộ gia đình, cá nhân được sử dụng để xây dựng các công trình phục vụ cho sản xuất như: làm lán tạm để bảo vệ sản xuất, cất giữ dụng cụ vật tư, sân phơi, đào giếng nước, bể nước, hồ ủ phân, chuồng gia súc, kênh dẫn nước, công thoát nước trực tiếp phục vụ sản xuất. Tuy nhiên, hộ gia đình, cá nhân đã tự ý xây dựng nhà ở, công trình khác không đúng mục đích sử dụng như trong hợp đồng giao khoán, không có văn bản ngăn chặn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

III- Kiến nghị, đề xuất

Nhằm đẩy nhanh tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng và đảm bảo có chỗ ở, ổn định đời sống sản xuất đề nghị UBND tỉnh xem xét, quyết định ban hành một số nội dung hỗ trợ khác khi Nhà nước thu hồi đất để triển khai thực hiện của Dự án Khu đô thị mới Nam Thanh Trường thành phố Điện Biên Phủ; cụ thể như sau:

1. Về giá đất để tính hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm

Cho phép áp dụng giá đất nông nghiệp trên địa bàn phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ được ban hành tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 để tính hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho các hộ đối với hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất trên địa bàn xã Thanh Hưng, huyện Điện Biên thuộc dự án.

2. Về diện tích thực tế thu hồi lớn hơn diện tích ghi trong hợp đồng nhận khoán hoặc loại đất thu hồi không đúng với loại đất nhận khoán:

Cho phép bồi thường, hỗ trợ đất nông nghiệp theo diện tích thực tế thu hồi của hộ gia đình, cá nhân nhưng không vượt quá hạn mức giao đất của UBND tỉnh. Loại đất bồi thường, hỗ trợ theo hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp.

3. Về Hợp đồng giao khoán đất trồng cây hàng năm nhưng trong Hợp đồng giao khoán không ghi rõ thời hạn nhận khoán:

Cho phép áp dụng Văn bản số 1414/UBND-TN ngày 23/5/2016 của UBND tỉnh Điện Biên để bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại và được hỗ trợ ổn định đời sống sản xuất; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm của dự án theo quy định.

4. Đối với các trường hợp không trực tiếp nhận giao khoán (không có Hợp đồng giao khoán sử dụng đất theo quy định) nhưng các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất và tài sản trên đất ổn định, không tranh chấp thì xử lý như sau:

a) Trường hợp tự ý nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của người trực tiếp nhận khoán nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận thì căn cứ hiện trạng sử dụng đất và Hợp đồng nhận khoán của người chuyển nhượng để xem xét bồi thường, hỗ trợ theo quy định. Được xét giao đất ở có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá khi có đủ điều kiện theo quy định.

b) Trường hợp tự ý chia tách, nhận chuyển nhượng một phần diện tích

không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận thì xử lý như sau:

- Trường hợp người nhận chuyên nhượng sử dụng đất đúng mục đích theo Hợp đồng nhận khoán thì được xem xét bồi thường, hỗ trợ theo quy định.

- Trường hợp người nhận chuyên nhượng sử dụng đất không đúng mục đích theo Hợp đồng nhận khoán thì không được bồi thường, hỗ trợ.

5. Về giao đất ở có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá

Đồng ý giao đất ở có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá theo quy định tại Khoản 4, Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ đối với hộ gia đình, cá nhân có nhà ở trên đất nhận khoán bị thu hồi, có hộ khẩu thường trú hoặc sổ tạm trú tại thửa đất thu hồi, không có chỗ ở nào khác trên địa bàn xã, phường nơi có đất thu hồi.

6. Về hỗ trợ khuyến khích di chuyển theo tiến độ.

a) Hỗ trợ di chuyển đúng tiến độ: Cho phép vận dụng quy định tại Điểm a, Khoản 1 Điều 16 Quyết định 27/2014/QĐ-UBND ngày 14/10/2014 của UBND tỉnh để hỗ trợ di chuyển đúng tiến độ đối với các hộ nhận khoán sử dụng đất nông nghiệp và chủ sở hữu nhà ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thuộc dự án Khu đô thị mới Nam Thanh Trường.

b) Hỗ trợ nơi ở tạm: Cho phép vận dụng quy định tại Khoản 3 Điều 16 Quyết định 27/2014/QĐ-UBND ngày 14/10/2014 của UBND tỉnh để hỗ trợ nơi ở tạm đối với các hộ nhận khoán sử dụng có nhà đang sử dụng để ở thuộc dự án Khu đô thị mới Nam Thanh Trường; việc hỗ trợ nơi ở tạm chỉ thực hiện đối với các trường hợp được giao đất ở có thu tiền sử dụng đất.

7. Về tài sản vật kiến trúc.

Đối với những hộ có hộ khẩu thường trú hoặc Sổ tạm trú tại thửa đất thu hồi được bồi thường 100% giá trị xây dựng nhà đang ở đối với diện tích được xây dựng nhà tạm ghi trong Hợp đồng nhận khoán; đối với diện tích vượt trong cùng một nhà được hỗ trợ 80% giá trị xây dựng; đối với các công trình khác phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp như: sân phơi, bếp, giếng nước, tường rào... được bồi thường 100% giá trị xây dựng. Các trường hợp tại thời điểm xây dựng có văn bản ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền không được bồi thường, hỗ trợ.

Sở Tài nguyên và Môi trường (cơ quan thường trực của Hội đồng) kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lãnh đạo Sở;
- Chi cục Quản lý đất đai;
- Trung tâm PTQĐ;
- Lưu: VT.

