

Số: 463 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 04 tháng 02 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Vạn
(lần hai)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Khiếu nại số 02/2011/QH13 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 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Xét đơn khiếu nại đề ngày 30/7/2020 của ông Nguyễn Vạn (địa chỉ: Số 236/29/2H, đường Điện Biên Phủ, phường 17, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh).

I. Nội dung khiếu nại:

Theo nội dung đơn khiếu nại đề ngày 30/7/2020 của ông Nguyễn Vạn và Biên bản làm việc ngày 02/11/2020 của Thanh tra tỉnh, thể hiện:

Ông Nguyễn Vạn không đồng ý Quyết định số 2342/QĐ-UBND ngày 24/6/2020 của UBND huyện Nhơn Trạch về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông liên quan đến thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ do thu hồi 12.895m² đất để thực hiện Dự án Khu dân cư 125ha tại xã Long Tân. Ông Vạn tiếp tục khiếu nại lên Chủ tịch UBND tỉnh với nội dung:

- Không đồng ý Quyết định số 7737/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND huyện Nhơn Trạch về việc thu hồi đất của gia đình ông, vì cho rằng dự án Khu dân cư 125ha tại xã Long Tân là dự án kinh doanh, không phải dự án vì mục đích quốc phòng an ninh, phát triển kinh tế, xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng nên không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất;

- Không đồng ý bồi thường đất nông nghiệp với giá 306.000 đồng/m²; yêu cầu thỏa thuận bồi thường với giá 2.000.000 đồng/m².

II. Kết quả giải quyết khiếu nại của người đã giải quyết khiếu nại lần đầu:

Ngày 24/6/2020, Chủ tịch UBND huyện Nhơn Trạch ban hành Quyết định số 2342/QĐ-UBND giải quyết không công nhận nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Vạn.

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại:

Theo Báo cáo số 271/BC-TT ngày 30/11/2020 của Thanh tra tỉnh về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Vạn và Báo cáo số 242/BC-TT ngày 03/02/2021 về kết quả đối thoại của Thanh tra tỉnh, thể hiện:

Ngày 31/12/2019, UBND huyện Nhơn Trạch ban hành Quyết định số 7737/QĐ-UBND thu hồi diện tích 12.895m² đất và Quyết định số 7837/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Nguyễn Vạn để thực hiện dự án; theo đó bồi thường đất nông nghiệp, vị trí 4 là 306.000 đồng/m².

Không đồng ý quyết định thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ nêu trên; ông Vạn có đơn đề ngày 20/02/2020 gửi UBND huyện Nhơn Trạch khiếu nại yêu cầu thỏa thuận bồi thường đất với giá 2.000.000 đồng/m². Ngày 24/6/2020, Chủ tịch UBND huyện Nhơn Trạch ban hành Quyết định số 2342/QĐ-UBND giải quyết không công nhận nội dung khiếu nại của ông Vạn. Không đồng ý quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu của UBND huyện Nhơn Trạch, ông Vạn tiếp tục có đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh với nội dung nêu ở Mục I trên.

- Về căn cứ pháp lý để thực hiện Dự án:

Ngày 11/12/2014, Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết số 144/NQ-HĐND về việc thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn tỉnh; trong đó có Dự án Khu dân cư 125ha tại xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch.

Ngày 12/11/2015, UBND tỉnh ban hành Văn bản số 9376/UBND-ĐT chấp thuận chủ trương và thỏa thuận địa điểm cho Công ty cổ phần Ngũ Long Tân đầu tư Dự án.

Ngày 30/12/2015, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 4276/QĐ-UBND phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2016 của huyện Nhơn Trạch, trong đó có Dự án Khu dân cư 125ha tại xã Long Tân; đồng thời, giao UBND huyện Nhơn Trạch thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo thẩm quyền, đúng kế hoạch sử dụng đất đã được duyệt.

Ngày 27/10/2016, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3541/QĐ-UBND phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thuộc Dự án Khu dân cư 125ha tại xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch.

Ngày 20/02/2017, UBND tỉnh có Văn bản số 1383/UBND-ĐT chấp thuận điều chỉnh tên chủ đầu tư thực hiện Dự án Khu dân cư 125ha tại xã Long Tân là Công ty Cổ phần Free Land (trước đây là Công ty Cổ phần Ngũ Long Tân).

Ngày 22/6/2017, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 911/QĐ-TTg phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án nhà ở Khu dân cư tại xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, theo đó đầu tư xây dựng mới khu dân cư theo quy hoạch với diện tích 125ha; mục tiêu Dự án nhằm tạo nguồn vốn chi trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án xây dựng đoạn Tân Vạn - Nhơn Trạch thuộc đường Vành đai 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 18/01/2019, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 213/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

thực hiện Dự án, theo đó, giá đất trồng cây hàng năm, cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản và đất rừng trồng sản xuất, vị trí 4 là 306.000 đồng/m².

- Về việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ do thu hồi đất của hộ ông Nguyễn Vạn:

Ngày 24/5/2016, UBND huyện Nhơn Trạch có các Thông báo số 238/TB-UBND, số 241/TB-UBND, số 242/TB-UBND, số 387/TB-UBND, số 390/TB-UBND về việc thu hồi diện tích 12.895,0m² đất nông nghiệp do ông Nguyễn Vạn đang sử dụng để thực hiện Dự án.

Theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 16/12/2014 của Công ty TNHH Thương mại Đo đạc Xây dựng Thái Dương, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh kiểm tra, ký xác nhận và Giấy xác nhận nguồn gốc đất, nhà, vật kiến trúc số 68/GXN ngày 19/10/2017, Giấy xác nhận số 01/GXN ngày 23/9/2019 của UBND xã Long Tân, thể hiện: Diện tích đất thu hồi của hộ ông Nguyễn Vạn đang sử dụng để thực hiện dự án là 12.895m², gồm: Diện tích 3.511m² (thuộc thửa số 02, loại đất lúa và đất nuôi trồng thủy sản), diện tích 5.031m² (thuộc thửa số 14, loại đất lúa), diện tích 1.206m² (thuộc thửa số 18, loại đất lúa); diện tích 1.573m² (thuộc thửa số 01 loại đất rừng sản xuất); diện tích 1.574m² (thuộc thửa số 15, trong đó có 970m² đất trồng cây lâu năm, 258m² đất rừng sản xuất và 346m² nuôi trồng thủy sản), thuộc tờ bản đồ địa chính số 03 xã Long Tân, vị trí 4; đã được UBND huyện Nhơn Trạch cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt Giấy CNQSDĐ) số CA 287209; số CA 287210; số CA 287211; số CA 287212 và số CA 287213 ngày 17/6/2015, không có đất ở.

Ngày 31/12/2019, UBND huyện Nhơn Trạch ban hành Quyết định số 7737/QĐ-UBND thu hồi diện tích 12.895m² đất của hộ ông Nguyễn Vạn để thực hiện Dự án và Quyết định số 7837/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Vạn; theo đó đơn giá bồi thường đất nông nghiệp, vị trí 4 là 306.000đồng/m².

- Về nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Vạn:

+ Đối với nội dung khiếu nại không đồng ý việc UBND huyện Nhơn Trạch thu hồi đất vì cho rằng dự án Khu dân cư 125 ha tại xã Long Tân là dự án kinh doanh, không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất:

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013, tại điểm a, khoản 1, Điều 16 quy định Nhà nước quyết định thu hồi đất trong các trường hợp: “Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng...”; tại điểm d, khoản 3, Điều 62 quy định các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng: “Dự án xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới; chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn;...”; tại Điều 63 quy định việc thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng phải dựa trên các căn cứ sau đây: “1. Dự án thuộc các trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này; ...”. Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 125 ha tại xã Long Tân đã được UBND tỉnh ban hành Quyết định số 9376/UBND-ĐT



ngày 12/11/2015 chấp thuận chủ trương đầu tư và thỏa thuận địa điểm cho Công ty cổ phần Ngũ Long Tân (sau là Công ty cổ phần Free Land) đầu tư theo quy hoạch, là dự án được đầu tư xây dựng mới, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phù hợp theo định hướng quy hoạch chung đô thị Nhơn Trạch và phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2016 của huyện Nhơn Trạch tại Quyết định số 4276/QĐ-UBND ngày 30/12/2015; đồng thời Dự án đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 911/QĐ-TTg ngày 22/6/2017. Do đó, dự án này thuộc trường hợp Nhà nước quyết định thu hồi đất.

UBND huyện Nhơn Trạch ban hành Quyết định số 7737/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 thu hồi diện tích 12.895m² đất của hộ ông Nguyễn Văn để thực hiện dự án là đúng quy định pháp luật.

+ Đối với nội dung khiếu nại không đồng ý giá bồi thường đất nông nghiệp với giá 306.000 đồng/m²; yêu cầu thỏa thuận bồi thường đất với giá 2.000.000 đồng/m²:

Căn cứ khoản 2, Điều 74 Luật Đất đai 2013 quy định về nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất: “Việc bồi thường được thực hiện...bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do UBND cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất”; tại điểm đ, khoản 4, Điều 114 quy định: “Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất”; căn cứ khoản 1, Điều 15 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định giá đất cụ thể: “Căn cứ nguyên tắc định giá đất quy định tại Điều 112 của Luật Đất đai, phương pháp định giá đất quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 của Nghị định này và kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường, UBND cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể”; UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3541/QĐ-UBND ngày 27/10/2016 về việc phê duyệt giá đất cụ thể và Quyết định số 213/QĐ-UBND ngày 18/01/2019 phê duyệt điều chỉnh giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án; theo đó, giá đất trồng cây hàng năm, cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản và đất rừng trồng sản xuất, vị trí 4 là 306.000 đồng/m².

Căn cứ giá đất đã được UBND tỉnh phê duyệt, UBND huyện Nhơn Trạch ban hành Quyết định số 7837/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn đối với phần diện tích 12.895m² đất nông nghiệp vị trí 4 với đơn giá 306.000 đồng/m² là đúng quy định pháp luật.

IV. Kết quả đối thoại:

Căn cứ kết quả đối thoại với ông Nguyễn Việt Hùng (người được ông Nguyễn Văn ủy quyền) vào ngày 28/01/2021, thể hiện:

- Ông Nguyễn Việt Hùng trình bày: Không đồng ý Quyết định số 7737/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND huyện Nhơn Trạch về việc thu hồi đất, vì cho rằng dự án Khu dân cư 125ha tại xã Long Tân là dự án kinh doanh, không phải dự án vì mục đích quốc phòng an ninh, phát triển kinh tế, xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng nên không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi

đất; không đồng ý bồi thường 12.895m² đất nông nghiệp với giá 306.000 đồng/m² tại Quyết định số 7837/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND huyện Nhơn Trạch; yêu cầu thỏa thuận bồi thường với giá 2.000.000 đồng/m².

- Sau khi nghe ý kiến của người khiếu nại và ý kiến của đại diện lãnh đạo các cơ quan liên quan tham dự buổi đối thoại và xem xét hồ sơ tài liệu có liên quan, Chánh Thanh tra tỉnh Nguyễn Ngọc Thắng (người được Chủ tịch UBND tỉnh ủy quyền đối thoại) có ý kiến:

+ Dự án Khu dân cư 125 ha tại xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch thuộc diện Nhà nước quyết định thu hồi đất và được bồi thường theo giá đất cụ thể UBND tỉnh phê duyệt. Việc tính toán, xác định giá đất cụ thể để bồi thường, hỗ trợ của Dự án đã được các Sở ngành và các cơ quan chuyên môn của tỉnh thực hiện theo trình tự, thủ tục; trên cơ sở đó, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 213/QĐ-UBND ngày 18/01/2019 phê duyệt giá đất và điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án, theo đó đất nông nghiệp vị trí 4 xã Long Tân có giá là 306.000 đồng/m².

+ Thống nhất với kết quả xác minh, kết luận và kiến nghị của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 271/BC-TT ngày 30/11/2020 về nội dung ông Nguyễn Văn khiếu nại không đồng ý Quyết định thu hồi đất và không đồng ý bồi thường đất nông nghiệp với giá 306.000 đồng/m², yêu cầu thỏa thuận với giá bồi thường 2.000.000 đồng/m² là không có cơ sở xem xét.

V. Kết luận:

- Đối với nội dung khiếu nại không đồng ý việc UBND huyện Nhơn Trạch thu hồi đất vì cho rằng dự án Khu dân cư 125ha tại xã Long Tân là dự án kinh doanh, không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất:

Căn cứ điểm a, khoản 1, Điều 16; điểm d, khoản 3, Điều 62 và Điều 63; Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 125 ha tại xã Long Tân đã được UBND tỉnh ban hành Quyết định số 9376/UBND-ĐT ngày 12/11/2015 chấp thuận chủ trương đầu tư và thỏa thuận địa điểm cho Công ty cổ phần Ngũ Long Tân (sau là Công ty cổ phần Free Land) đầu tư theo quy hoạch, là dự án được đầu tư xây dựng mới, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phù hợp theo định hướng quy hoạch chung đô thị Nhơn Trạch và phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2016 của huyện Nhơn Trạch tại Quyết định số 4276/QĐ-UBND ngày 30/12/2015; đồng thời Dự án đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 911/QĐ-TTg ngày 22/6/2017. Do đó, dự án này thuộc trường hợp Nhà nước quyết định thu hồi đất.

UBND huyện Nhơn Trạch ban hành Quyết định số 7737/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 thu hồi diện tích 12.895m² đất của hộ ông Nguyễn Văn để thực hiện dự án là đúng quy định pháp luật.

- Đối với nội dung khiếu nại không đồng ý giá bồi thường đất nông nghiệp với giá 306.000 đồng/m²; yêu cầu thỏa thuận bồi thường đất với giá 2.000.000 đồng/m²:

Căn cứ khoản 2, Điều 74; điểm đ, khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 1, Điều 15 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định giá đất cụ thể; UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3541/QĐ-UBND ngày 27/10/2016 về việc phê duyệt giá đất cụ thể và Quyết định số 213/QĐ-UBND ngày 18/01/2019 phê duyệt điều chỉnh giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án; theo đó, giá đất trồng cây hàng năm, cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản và đất rừng trồng sản xuất, vị trí 4 là 306.000 đồng/m².

Căn cứ giá đất đã được UBND tỉnh phê duyệt, UBND huyện Nhơn Trạch ban hành Quyết định số 7837/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Nguyễn Vạn đối với phần diện tích 12.895m² đất nông nghiệp vị trí 4 với đơn giá 306.000 đồng/m² là đúng quy định pháp luật.

Việc ông Nguyễn Vạn khiếu nại không đồng ý Quyết định thu hồi đất của UBND huyện Nhơn Trạch và yêu cầu thỏa thuận bồi thường diện tích 12.895m² đất nông nghiệp thu hồi với giá 2.000.00 đồng/m², là không có cơ sở xem xét giải quyết.

Chủ tịch UBND huyện Nhơn Trạch ban hành Quyết định số 2342/QĐ-UBND ngày 24/6/2020 giải quyết (lần đầu) không công nhận nội dung đơn khiếu nại của ông Nguyễn Vạn là đúng quy định của pháp luật

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1:

- Công nhận và giữ nguyên nội dung Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 2342/QĐ-UBND ngày 24/6/2020 của UBND huyện Nhơn Trạch, là đúng quy định của pháp luật.

- Yêu cầu ông Nguyễn Vạn, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện quyết định hành chính của UBND huyện Nhơn Trạch (Quyết định số 7737/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 về việc thu hồi diện tích 12.895m² đất của hộ ông Nguyễn Vạn để thực hiện Dự án và Quyết định số 7837/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 về việc bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông Vạn).

Điều 2. Quyết định này được gửi đến ông Nguyễn Vạn theo đường bưu điện và được niêm yết công khai tại Trụ sở Tiếp công dân tỉnh Đồng Nai theo quy định tại Điều 41 Luật Khiếu nại năm 2011.

Điều 3. Quyết định giải quyết khiếu nại lần hai có hiệu lực pháp luật sau 30 ngày, kể từ ngày ban hành. Nếu không đồng ý với giải quyết khiếu nại lần hai của Chủ tịch UBND tỉnh, thì ông Nguyễn Vạn có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Chánh Thanh tra tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Nhơn Trạch, Chủ tịch UBND xã Long Tân và ông Nguyễn Văn chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Trụ sở TCD Trung ương (tại Hà Nội + TP. HCM);
- Cục III - Thanh tra Chính phủ;
- TT. Tỉnh ủy; TT.HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Chủ tịch, PCT Thái Bảo;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng KTN;
- Trưởng, Phó Ban TCD tỉnh;
- Lưu: VT, BTCD.

Ngavt.2021.NT

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Thái Bảo

ĐỒNG