

Số: 659/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 17 tháng 3 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giải quyết khiếu nại của Công ty TNHH Nông Trại Xanh
(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 28/5/2021 của Công ty TNHH Nông Trại Xanh, do ông Nguyễn Quốc Phong - đại diện theo pháp luật của Công ty ký tên đứng đơn - địa chỉ: Ấp 6, xã Xuân Tâm, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

I. Nội dung khiếu nại

Theo đơn khiếu nại đề ngày 28/5/2021 và Văn bản xác nhận nội dung đơn khiếu nại ngày 15/12/2021 của ông Nguyễn Quốc Phong - đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Nông Trại Xanh, thể hiện:

Công ty TNHH Nông Trại Xanh không đồng ý Quyết định số 1581/QĐ-UBND ngày 29/4/2021 của UBND huyện Xuân Lộc về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của công ty đối với Quyết định số 6614/QĐ-UBND ngày 17/12/2020 của UBND huyện Xuân Lộc về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho Công ty TNHH Nông Trại Xanh để thực hiện Dự án cao tốc Phan Thiết - Dầu Giây. Công ty TNHH Nông Trại Xanh tiếp tục khiếu nại lên Chủ tịch UBND tỉnh với nội dung:

- Yêu cầu bồi thường diện tích 4.506m² loại đất sản xuất kinh doanh thuộc thửa đất số 80 và số 18, tờ bản đồ địa chính số 57 xã Xuân Tâm, với giá 7.500.000 đồng/m²; lý do các thửa đất trên chỉ cách Quốc lộ 1A khoảng 36m, UBND huyện Xuân Lộc bồi thường 1.025.000 đồng/m² là không phù hợp với giá thực tế.

- Không đồng ý giá bồi thường nhà, vật kiến trúc, yêu cầu bồi thường với giá 6.000.000.000 đồng; lý do đơn giá xây dựng nhà xưởng hiện tại là 3.000.000 đồng/m².

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



Ngày 29/4/2021, Chủ tịch UBND huyện Xuân Lộc ban hành Quyết định số 1581/QĐ-UBND giải quyết không công nhận nội dung khiếu nại của Công ty TNHH Nông Trại Xanh về giá bồi thường đất, nhà, vật kiến trúc.

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại

Theo Báo cáo số 04/BC-TT ngày 07/01/2022 của Thanh tra tỉnh về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của Công ty TNHH Nông Trại Xanh và Văn bản số 397/TT-NV1 ngày 02/3/2022 của Thanh tra tỉnh về kết quả đối thoại giải quyết khiếu nại với ông Trần Quang Vinh – người được ông Nguyễn Quốc Phong ủy quyền, thể hiện:

Thực hiện Dự án đường cao tốc Phan Thiết - Dầu Giây đoạn qua huyện Xuân Lộc, ngày 17/12/2020, UBND huyện Xuân Lộc ban hành Quyết định số 6621/QĐ-UBND về việc thu hồi tổng diện tích 4.506m² đất, loại đất sản xuất kinh doanh do Công ty TNHH Nông Trại Xanh sử dụng, gồm: Thửa đất số 18 diện tích 3.761m² và thửa đất số 80 diện tích 745m², tờ bản đồ địa chính số 57 xã Xuân Tâm; đồng thời ban hành Quyết định số 6614/QĐ-UBND về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, theo đó bồi thường diện tích 4.506m² đất nêu trên với giá 1.025.000 đồng/m² và bồi thường nhà, vật kiến trúc với số tiền 3.866.563.278 đồng.

Không đồng ý với quyết định bồi thường, hỗ trợ nêu trên, Công ty TNHH Nông Trại Xanh (do ông Nguyễn Quốc Phong đại diện theo pháp luật) có đơn đề ngày 03/3/2021 gửi Chủ tịch UBND huyện Xuân Lộc khiếu nại yêu cầu bồi thường diện tích 4.506m² đất thu hồi với giá 7.500.000 đồng/m², bồi thường nhà, vật kiến trúc với giá 6.000.000.000 đồng. Ngày 29/4/2021, Chủ tịch UBND huyện Xuân Lộc ban hành Quyết định số 1581/QĐ-UBND giải quyết không công nhận nội dung khiếu nại của Công ty TNHH Nông Trại Xanh. Không đồng ý quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu của UBND huyện Xuân Lộc, Công ty TNHH Nông Trại Xanh tiếp tục có đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh với nội dung nêu ở Mục I trên.

- Đối với nội dung yêu cầu bồi thường diện tích 4.506m² loại đất sản xuất kinh doanh thuộc thửa đất số 80 và số 18, tờ bản đồ địa chính số 57 xã Xuân Tâm với giá 7.500.000 đồng/m²:

Theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 18, số 80 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh lập ngày 22/10/2019; Giấy xác nhận nguồn gốc đất, nhà, vật kiến trúc ngày 14/7/2020 của UBND xã Xuân Tâm; Biên bản kiểm đếm về đất đai, thống kê nhà ở, tài sản gắn liền với đất ngày 18/3/2020 của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Xuân Lộc; Văn bản số 285/VPĐK.XL ngày 17/8/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh Xuân Lộc; Biên bản xác minh ngày 07/4/2020 của Thanh tra huyện phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện, UBND xã Xuân Tâm và Biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 26/10/2021 của Thanh tra tỉnh phối hợp với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh Xuân Lộc, Trung tâm Phát triển quỹ đất Xuân Lộc, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Xuân Lộc và UBND xã Xuân Tâm thể hiện: Tổng diện tích đất của Công ty TNHH Nông Trại Xanh bị thu hồi để thực hiện Dự án là 4.506m², gồm: Thửa đất số 80 có diện tích 745m² và thửa đất số 18, diện tích 3.761m², tờ bản đồ địa chính số

57 xã Xuân Tâm, đều là loại đất sản xuất kinh doanh (SKC) không tiếp giáp với Quốc lộ 1A; tiếp giáp với Quốc lộ 1A là thửa đất số 17, tờ bản đồ địa chính số 57 xã Xuân Tâm, loại đất trồng cây lâu năm (CLN); liền kề sau thửa đất số 17 là thửa đất số 80, không có đường vào, phía sau thửa đất số 80 là suối, sau suối là thửa đất số 18, tờ bản đồ địa chính số 57 xã Xuân Tâm.

Căn cứ Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh quy định về bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 05 năm giai đoạn 2020-2024, tại khoản 2 Điều 7 phân vị trí đất phi nông nghiệp quy định: “a) Vị trí 1 là các thửa đất mặt tiền đường giao thông chính; b) Vị trí 2 bao gồm các trường hợp: các thửa đất mặt tiền hẻm... ; c) Vị trí 3 bao gồm các trường hợp: các thửa đất mặt tiền hẻm...; “d) Vị trí 4 là các thửa đất còn lại tại nông thôn” và tại khoản 2 Điều 12 quy định đối với các thửa đất cùng một chủ sử dụng: “Trường hợp các thửa đất tiếp giáp phía sau thửa đất mặt tiền có cùng mục đích và cùng chủ sử dụng với thửa đất mặt tiền (liền khoảnh), thì được xác định cùng vị trí với thửa đất mặt tiền của đường phố (hoặc đường giao thông chính) đó và áp dụng nguyên tắc xác định mức giá của từng phân diện tích theo quy định tại khoản 3 Điều 7 của quy định này”, thì Công ty TNHH Nông Trại Xanh sử dụng thửa đất số 80, tờ bản đồ địa chính số 57 (loại đất sản xuất kinh doanh) không tiếp giáp với Quốc lộ 1A, có vị trí nằm phía sau thửa đất số 17 (là thửa đất tiếp giáp mặt tiền Quốc lộ 1A, loại đất trồng cây lâu năm), không có đường vào (đường do Nhà nước đầu tư hoặc do nhân dân đóng góp đầu tư xây dựng đồng bộ), không cùng mục đích sử dụng đất với thửa đất số 17; thửa đất số 18, tờ bản đồ địa chính số 57 xã Xuân Tâm (loại đất sản xuất kinh doanh) nằm phía sau thửa 80 nêu trên (tính từ Quốc lộ 1A đi vào); giữa thửa đất số 80 và thửa đất số 18 thể hiện là con suối; do đó được xác định thuộc vị trí 4.

Căn cứ khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 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 Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất; 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, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể”; UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3858/QĐ-UBND ngày 21/10/2020 về việc phê duyệt giá đất cụ thể để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thuộc Dự án cao tốc Phan Thiết - Dầu Giây, theo đó đất sản xuất kinh doanh, vị trí 4 (thời hạn sử dụng lâu dài) đường Quốc lộ 1A - Đoạn qua xã Xuân Tâm (đoạn từ giáp ranh thị trấn Gia Ray đến hết Trường Mầm non áp 6) có giá 1.025.000 đồng/m².

Căn cứ giá đất cụ thể do UBND tỉnh phê duyệt, UBND huyện Xuân Lộc ban hành Quyết định số 6614/QĐ-UBND ngày 17/12/2020 về việc phê duyệt kinh phí bồi thường cho Công ty TNHH Nông Trại Xanh diện tích 4.506m² đất thu hồi thuộc thửa đất số 18 và số 80, tờ bản đồ địa chính số 57 xã Xuân Tâm (loại đất sản xuất kinh doanh), vị trí 4 đường nhóm 1 với đơn giá 1.025.000 đồng/m² là đúng quy định.



b) Đối với nội dung yêu cầu bồi thường nhà, vật kiến trúc với giá 6.000.000.000 đồng:

Theo biên bản kiểm đếm lập ngày 18/3/2020 của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Xuân Lộc, thể hiện các tài sản của Công ty TNHH Nông Trại Xanh gồm: Nhà máy sản xuất, Văn phòng làm việc, Phòng bảo vệ, Trạm cân điện tử, Bờ kè, Công ra vào, đất san nền và hệ thống điện.

Do các tài sản trên không nằm trong danh mục bồi thường, hỗ trợ tại các Quyết định số 11/2019/QĐ-UBND ngày 15/3/2019 của UBND tỉnh ban hành quy định về giá bồi thường, hỗ trợ tài sản khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 09/2019/QĐ-UBND ngày 11/3/2019 của UBND tỉnh Sửa đổi một số Phụ lục Đơn giá xây dựng nhà ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất... ban hành kèm theo Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND ngày 20/11/2014 của UBND tỉnh và Quyết định số 10/2018/QĐ-UBND ngày 22/02/2018 quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, nên phải tổ chức thẩm định giá, trình cơ quan có thẩm quyền quyết định;

Ngày 24/7/2020, UBND tỉnh ban hành Văn bản số 8661/UBND-KTNS phê duyệt giá trị tài sản không nằm trong danh mục để bồi thường, hỗ trợ cho 21 tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuộc dự án xây dựng một số đường cao tốc trên tuyến Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2017 – 2020; trong đó có tài sản của Công ty TNHH Nông Trại Xanh được bồi thường, hỗ trợ với số tiền 3.866.563.278 đồng.

Căn cứ giá trị tài sản do UBND tỉnh phê duyệt, UBND huyện Xuân Lộc ban hành Quyết định số 6614/QĐ-UBND phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho Công ty TNHH Nông Trại Xanh, trong đó bồi thường về nhà, vật kiến trúc với số tiền 3.866.563.278 đồng là đúng quy định.

IV. Kết quả đối thoại

- Căn cứ kết quả đối thoại ngày 24/02/2022 với ông Trần Quang Vinh - người được ông Nguyễn Quốc Phong ủy quyền (theo Giấy ủy quyền được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Sáu công chứng, chứng thực ngày 19/11/2021), thể hiện:

+ Công ty TNHH Nông Trại Xanh yêu cầu bồi thường diện tích 4.506m² loại đất sản xuất kinh doanh thuộc thửa đất số 80 và số 18, tờ bản đồ địa chính số 57 xã Xuân Tâm với giá 7.500.000 đồng/m².

+ Đối với nội dung Công ty TNHH Nông Trại Xanh khiếu nại yêu cầu bồi thường nhà, vật kiến trúc với giá 6.000.000.000 đồng: Tại buổi đối thoại, ông Trần Quang Vinh trình bày ông Nguyễn Quốc Phong – đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Nông Trại Xanh xin rút nội dung khiếu nại này.

- 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, ông Nguyễn Ngọc Thắng (người được Chủ tịch UBND tỉnh ủy quyền đối thoại) - Chủ trì buổi đối thoại có ý kiến: Thống nhất với Báo cáo số 04/BC-TT ngày 07/01/2022 của Thanh tra tỉnh về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của

Công ty TNHH Nông Trại Xanh yêu cầu bồi thường diện tích 4.506m², loại đất sản xuất kinh doanh thuộc thửa đất số 80 và số 18, tờ bản đồ địa chính số 57 xã Xuân Tâm với giá 7.500.000 đồng/m² là không có cơ sở xem xét.

V. Kết luận:

- Đối với nội dung yêu cầu bồi thường diện tích 4.506m² loại đất sản xuất kinh doanh thuộc thửa đất số 80 và số 18, tờ bản đồ địa chính số 57 xã Xuân Tâm, với giá 7.500.000 đồng/m²:

Căn cứ khoản 2 Điều 7 và khoản 2 Điều 12 Quy định về bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 05 năm giai đoạn 2020-2024 ban hành kèm theo Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh, Công ty TNHH Nông Trại Xanh sử dụng thửa đất số 80, tờ bản đồ địa chính số 57 (loại đất sản xuất kinh doanh) không tiếp giáp với Quốc lộ 1A, có vị trí nằm phía sau thửa đất số 17 (là thửa đất tiếp giáp mặt tiền Quốc lộ 1A, loại đất trồng cây lâu năm), không có đường vào (đường do Nhà nước đầu tư hoặc do nhân dân đóng góp đầu tư xây dựng đồng bộ), không cùng mục đích sử dụng đất với thửa đất số 17; thửa đất số 18, tờ bản đồ địa chính số 57 xã Xuân Tâm (loại đất sản xuất kinh doanh) nằm phía sau thửa 80 nêu trên (tính từ Quốc lộ 1A đi vào); giữa thửa đất số 80 và thửa đất số 18 thể hiện là con suối, do đó được xác định thuộc vị trí 4.

Căn cứ khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013; 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 3858/QĐ-UBND ngày 21/10/2020 về việc phê duyệt giá đất cụ thể để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thuộc Dự án cao tốc Phan Thiết - Dầu Giây, theo đó đất sản xuất kinh doanh, vị trí 4 (thời hạn sử dụng lâu dài) đường Quốc lộ 1A - Đoạn qua xã Xuân Tâm (đoạn từ giáp ranh thị trấn Gia Ray đến hết Trường Mầm non ấp 6) có giá 1.025.000 đồng/m².

Căn cứ giá đất cụ thể do UBND tỉnh phê duyệt, UBND huyện Xuân Lộc ban hành Quyết định số 6614/QĐ-UBND ngày 17/12/2020 về việc phê duyệt kinh phí bồi thường cho Công ty TNHH Nông Trại Xanh diện tích 4.506m² thuộc thửa đất số 18 và số 80, tờ bản đồ địa chính số 57 xã Xuân Tâm, loại đất sản xuất kinh doanh, theo vị trí 4 đường nhóm 1 với giá 1.025.000 đồng/m² là đúng quy định của pháp luật.

Việc Công ty TNHH Nông Trại Xanh yêu cầu bồi thường diện tích 4.506m² loại đất thu hồi với giá 7.500.000 đồng/m² là không có cơ sở xem xét.

b) Đối với nội dung yêu cầu bồi thường nhà, vật kiến trúc với giá 6.000.000.000 đồng:

Tại buổi đối thoại giải quyết khiếu nại lần hai vào ngày 24/02/2022, ông Trần Quang Vinh - người được ông Nguyễn Quốc Phong (đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Nông Trại Xanh ủy quyền theo Giấy ủy quyền được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Sáu công chứng, chứng thực ngày 19/11/2021) trình bày việc ông Nguyễn Quốc Phong đã xin rút nội dung khiếu nại này, nên UBND tỉnh không tiếp tục xem xét giải quyết nội dung khiếu nại này.

*Chủ tịch UBND huyện Xuân Lộc ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 1581/QĐ-UBND ngày 29/4/2021 giải quyết không công nhận nội dung khiếu nại của Công ty TNHH Nông Trại Xanh về giá bồi thường đất, là đúng quy định của pháp luật.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1:

a) Không công nhận nội dung đơn khiếu nại đề ngày 28/5/2021 của Công ty TNHH Nông Trại Xanh.

b) Công nhận và giữ nguyên Quyết định số 1581/QĐ-UBND ngày 29/4/2021 của UBND huyện Xuân Lộc về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) của Công ty TNHH Nông Trại Xanh là đúng quy định của pháp luật.

c) Yêu cầu Công ty TNHH Nông Trại Xanh, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện quyết định hành chính của UBND huyện Xuân Lộc (Quyết định số 6614/QĐ-UBND ngày 17/12/2020 về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho Công ty TNHH Nông Trại Xanh).

Điều 2. Giao trách nhiệm UBND huyện Xuân Lộc công bố quyết định này đến Công ty TNHH Nông Trại Xanh biết. UBND huyện Xuân Lộc báo cáo kết quả thực hiện xong nhiệm vụ lên UBND tỉnh, Ban Tiếp công dân tỉnh trong tháng 3/2022 (báo cáo gửi kèm theo Biên bản giao nhận quyết định).

Quyết định này đồng thời được niêm yết công khai tại Trụ sở Tiếp công dân tỉnh theo quy định tại Điều 41 Luật Khiếu nại năm 2011 và thông báo công khai trên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh.

Điều 3. Quyết định giải quyết khiếu nại lần hai có hiệu lực pháp luật sau 30 ngày, kể từ ngày ban hành. Trường hợp không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại thì Công ty TNHH Nông Trại Xanh 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 Xuân Lộc, Chủ tịch UBND xã Xuân Tâm và Công ty TNHH Nông Trại Xanh 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, các PCT UBND tỉnh;
- UBND huyện Xuân Lộc (công bố, giao quyết định đến Công ty TNHH nông Trại Xanh);
- Chánh, Phó Văn phòng KTN;
- Trưởng, Phó Ban TCD tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, BTCD.

Ngavt.2022.XL

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thị Hoàng