

Số: 2006 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 21 tháng 8 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của ông Chu Văn Chính
(lần hai)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Khiếu nại 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 ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Xét đơn khiếu nại đề ngày 07/12/2022 của ông Chu Văn Chính (địa chỉ: Số 276/34/38, khu phố 4, phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, số điện thoại: 0918217693).

Theo báo cáo của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo 64/BC-TT ngày 25/4/2023 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại và Công văn số 1355/TT-NV2 ngày 13/7/2023 về kết quả đối thoại giải quyết khiếu nại lần hai của ông Chu Văn Chính, với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại

Theo Đơn khiếu nại đề ngày 07/12/2022 và Biên bản làm việc ngày 20/02/2023 của Thanh tra tỉnh với ông Chu Văn Nghĩa (người được ông Chu Văn Chính ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền khiếu nại ngày 27/5/2022 được Tổng lãnh sự quán Việt Nam tại San Francisco chứng nhận ngày 02/8/2022), thể hiện:

Ông Chu Văn Chính không đồng ý Quyết định số 4037/QĐ-UBND ngày 08/11/2022 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa giải quyết khiếu nại lần đầu của ông đối với Quyết định số 3738/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 của UBND thành phố Biên Hòa về việc bồi thường, hỗ trợ cho gia đình ông do thu hồi đất để thực hiện dự án Đường ven sông Cái đoạn từ đường Hà Huy Giáp đến đường Trần Quốc Toản, thành phố Biên Hòa. Ông Chu Văn Chính tiếp tục khiếu nại lần hai lên Chủ tịch UBND tỉnh với nội dung:

- Đề nghị bồi thường diện tích 1.000m² đất bị thu hồi là đất ở vì cho rằng thửa đất số 86, tờ bản đồ địa chính số 31 phường Tam Hiệp có nguồn gốc do chủ

cũ khai phá sử dụng từ năm 1958, do đó căn cứ theo Điều 103 Luật Đất đai ông Chu Văn Chính đề nghị bồi thường 05 lần hạn mức giao đất ở.

- Đề nghị bồi thường nhà C4H3 theo đơn giá là 4.000.000 đồng/m² vì cho rằng đây là giá xây nhà C4H3 hiện nay trên thị trường.

- Đề nghị điều chỉnh giá công đào ao lên 200.000 đồng/m³ vì cho rằng đây là giá công đào hiện nay trên thị trường.

- Đề nghị hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất trong thời gian 24 tháng và hỗ trợ đào tạo nghề và tìm kiếm việc làm vì cho rằng ngoài gia đình ông Chu Văn Chính là chủ sử dụng đất đã xuất cảnh định cư sang Mỹ trước khi có quyết định thu hồi đất, trong hộ khẩu của gia đình ông Chính còn có ông Chu Văn Nghĩa và bà Chu Thị Đức Chinh là anh và chị của ông Chính cùng tham gia canh tác vườn cây ăn trái từ năm 1988 đến nay, do đó đề nghị Nhà nước xem xét hỗ trợ.

- Đề nghị bồi thường giá đất ở đô thị và đất nông nghiệp theo Quyết định số 2841/QĐ-UBND ngày 10/8/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá đất thuộc dự án gia cố bờ sông Đồng Nai đoạn từ khu dân cư dọc sông Rạch Cát phường Thống Nhất vì cho rằng đây là sát bên, cùng nằm dọc ven sông, cùng vị trí 4 hẻm đất nhưng có giá bồi thường đất ở là 10.309.000 đồng/m², đề nghị Nhà nước bồi thường giá đất theo dự án trên.

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

Ngày 08/11/2022, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 4037/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Chu Văn Chính, theo đó không công nhận các nội dung khiếu nại của ông Chu Văn Chính.

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại

Thực hiện Dự án Đường ven Sông Cái đoạn từ đường Hà Huy Giáp đến đường Trần Quốc Toản, thành phố Biên Hòa (đoạn qua phường Tam Hiệp), UBND thành phố Biên Hòa ban hành Thông báo số 205/TB-UBND ngày 01/03/2021 về việc thu hồi diện tích 2.477m² đất thuộc thửa số 86, tờ bản đồ địa chính số 31 phường Tam Hiệp của ông Chu Văn Chính.

Ngày 10/12/2021, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 3732/QĐ-UBND thu hồi diện tích 2.477m² đất thuộc thửa số 86, tờ bản đồ địa chính số 31 phường Tam Hiệp của ông Chu Văn Chính và Quyết định số 3738/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông Chính với tổng số tiền 6.399.553.000 đồng, gồm: Bồi thường diện tích 200m² đất ở với số tiền là 1.206.200.000 đồng (200m² x 6.031.000 đồng/m²), bồi thường diện tích 2.277m² đất nông nghiệp với số tiền 4.699.728.000 đồng (2.277m² x 2.064.000 đồng/m²), bồi thường nhà C4H3 với đơn giá 2.791.000 đồng/m²; bồi thường công đào ao với đơn giá 35.000 đồng/m³ và các khoản về bồi thường, hỗ trợ nhà ở, vật kiến trúc, cây trồng, tài sản khác, thưởng di dời.

- **Đối với nội dung khiếu nại, yêu cầu bồi thường diện tích 1.000m² đất là đất ở:**

Theo Giấy xác nhận nguồn gốc đất, nhà, vật kiến trúc số 45/XN-NGĐ ngày 17/5/2021 của UBND phường Tam Hiệp; thể hiện: Thửa đất số 86, tờ bản đồ địa chính số 31 phường Tam Hiệp có diện tích 2.477m^2 , nguồn gốc đất do ông Chu Văn Hiếu khai phá năm 1958; đến năm 1983 để lại cho ông Đào Sỹ Hải sử dụng. Năm 1988, ông Đào Sỹ Hải và bà Chu Thị Đức Hằng chuyển nhượng cho ông Chu Văn Chính sử dụng. Sở Xây dựng cấp Giấy chứng nhận sở hữu nhà số 9514/CN-SHN ngày 18/5/1988 cho ông Chu Văn Chính. Đến ngày 25/9/1990 ông Chu Văn Chính xin sửa chữa nhà. Năm 2002, ông Chính sửa chữa cải tạo thêm lại nhà để ở. Thời điểm xây dựng, sửa chữa nhà và tạo lập vật kiến trúc trước ngày 01/7/2004, không bị xử lý vi phạm hành chính. Ngày 03/9/2002, UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4701080682 cho ông Chu Văn Chính, diện tích được công nhận là 48m^2 với mục đích sử dụng là đất ở đô thị.

Theo nội dung Công văn số 1355/TT-NV2 ngày 13/7/2023 của Thanh tra tỉnh và Công văn số 9399/UBND-TCD ngày 27/6/2023 của UBND thành phố Biên Hòa về việc xác định thời điểm xây dựng nhà trên thửa đất số 86, tờ bản đồ địa chính số 31 phường Tam Hiệp, thể hiện: Nguồn gốc căn nhà của ông Đào Sỹ Hải và bà Chu Thị Đức Hằng theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 1791/CN-SHN ngày 28/11/1983 do Ty Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp cho ông Đào Sỹ Hải và bà Chu Thị Đức Hằng, thể hiện nguồn gốc căn nhà là tự xây cất nhà có giấy phép của Ban công trình công cộng thành phố Biên Hòa cấp số 133-GP-ND-CTCC ngày 12/7/1983. Thời điểm xây dựng nhà sau thời điểm ngày 18/12/1980.

Căn cứ khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất...: g) Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định của Chính phủ*” và tại khoản 5 Điều 18 Nghị định số 43/2013/NĐ-CP của Chính phủ quy định tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai quy định: “*Các giấy tờ khác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 100 của Luật Đất đai có tên người sử dụng đất, bao gồm:... 5) Giấy tờ có nội dung về quyền sở hữu nhà ở, công trình...*”; tại khoản 4 Điều 103 quy định về xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao: “*Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật này mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định như sau: a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh... quy định hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình...; b) Trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở tại địa phương*”, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 3738/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 bồi thường cho ông Chu Văn Chính diện tích 200m^2 đất ở theo hạn mức là đúng quy định pháp luật.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật này thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó. Trường hợp trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật này chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được... xác định bằng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở...”; trường hợp ông Chu Văn Chính nhận chuyển nhượng thửa đất số 86, tờ bản đồ địa chính số 31 phường Tam Hiệp vào năm 1988 và sử dụng đất đến thời điểm thu hồi. Tuy nhiên, ông Chính không có hồ sơ, tài liệu chứng minh trên thửa đất có nhà ở (để xác định là thửa đất ở) trước ngày 18/12/1980, do đó không đủ cơ sở xác định diện tích đất ở được công nhận bằng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở theo quy định. Nội dung ông Chu Văn Chính khiếu nại yêu cầu bồi thường 1.000m² đất là đất ở là không có cơ sở.

- Đối với nội dung khiếu nại, yêu cầu bồi thường nhà C4H3 với đơn giá là 4.000.000 đồng/m²:

Ngày 26/3/2021, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Biên Hoà phối hợp với UBND phường Tam Hiệp, đại diện khu phố 2 tiến hành lập Biên bản kiểm đếm về đất đai, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thửa số 86, tờ bản đồ địa chính số 31 của ông Chu Văn Chính, có sự chứng kiến của ông Chu Văn Nghĩa (đại diện chủ nhà) ký tên vào biên bản, theo đó thể hiện nhà ông Chính có nhà và gác nhà, kết cấu mái tôn, ô văng bê tông, khung cột gạch, tường sơn nước, nền xi măng, trần tôn lạnh, cửa gỗ... được xác định là nhà C4H3 diện tích 129,5m² và gác nhà C4H3 diện tích 46m².

Căn cứ khoản 3 Điều 6 quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 10/2018/QĐ-UBND ngày 22/02/2018 của UBND tỉnh quy định: “3. Đối với nhà ở, vật kiến trúc xây dựng trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất, việc bồi thường, hỗ trợ được thực hiện như sau: a) Đối với nhà ở, vật kiến trúc xây dựng trước ngày 01/7/2004 (không phân biệt xây dựng trên đất ở hay loại đất khác) được bồi thường 100% giá trị nhà ở, vật kiến trúc...” và căn cứ Phụ lục 1 ban hành kèm theo 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 quy định “Nhà C4H3 có đơn giá là 2.791.000 đồng/m²; đơn giá 01m² gác lửng (gỗ, bê tông cốt thép, sắt được xác định...bằng 40% đơn giá 01m² nhà cùng cấp hạng tại vị trí gác”; trường hợp nhà của ông Chu Văn Chính được xây dựng sửa chữa vào năm 2002, được xác định là nhà C4H3 diện tích là 129,5m² và gác nhà C4H3 diện tích 46m². Do đó, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 3738/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 bồi thường, hỗ trợ cho ông Chính nhà C4H3 với đơn giá 2.791.000 đồng/m² và gác nhà C4H3 với đơn giá là 1.116.400 đồng/m² (2.791.000 đồng/m² x 40%) là đúng

quy định pháp luật. Nội dung ông Chu Văn Chính khiếu nại, đề nghị bồi thường nhà C4H3 với đơn giá là 4.000.000 đồng/m² là không có cơ sở.

- Đối với nội dung khiếu nại, yêu cầu điều chỉnh giá công đào ao lên 200.000 đồng/m³:

Theo Biên bản kiểm đếm về đất đai, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thửa số 86, tờ bản đồ địa chính số 31 phường Tam Hiệp của ông Chu Văn Chính do Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Biên Hoà phối hợp với UBND phường Tam Hiệp, đại diện khu phố 2 tiến hành lập ngày 26/3/2021, thể hiện trên thửa đất có ao đào, diện tích là 256,2m³ (1,5 x 7 x 24,4m).

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 5 Quy định về giá bồi thường, hỗ trợ tài sản khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 11/2019/QĐ-UBND ngày 15/3/2019 của UBND tỉnh quy định: “a) Quy định giá công đào cho ao nuôi thông thủy sản hoặc làm hầm chứa nước, mức giá bồi thường 35.000 đồng/m³”, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 3738/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 bồi thường 256,2m³ ao đào cho hộ ông Chu Văn Chính với đơn giá 35.000 đồng/m² là đúng quy định pháp luật. Việc ông Chính khiếu nại yêu cầu bồi thường giá công đào ao 200.000 đồng/m³ là không có cơ sở.

- Đối với nội dung đề nghị hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất trong thời gian 24 tháng và hỗ trợ đào tạo nghề và tìm kiếm việc làm:

Theo Giấy xác nhận hộ gia đình, cá nhân được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm số 45/XN.UB ngày 26/4/2021 của UBND phường Tam Hiệp, xác nhận hộ ông Chu Văn Chính không thuộc đối tượng được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất; không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp. Gia đình ông Chính gồm có 4 nhân khẩu đã đi xuất cảnh định cư sang Mỹ, gồm: Ông Chu Văn Chính, bà Hoàng Thị Bích Thanh là vợ ông và 2 con là Chu Hoàng Thiện và Chu Hoàng Thanh Trúc. Ngoài ra, trong hộ khẩu còn có mẹ ông là bà Phạm Thị Sửu, sinh năm 1925; ông Chu Văn Nghĩa, sinh năm 1961 (anh - hưu trí) và bà Chu Thị Đức Chinh, sinh năm 1956 (chị - nội trợ).

Căn cứ khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai quy định: “Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất”.

Căn cứ 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, tại điểm a khoản 2 Điều 19 quy định điều kiện để được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất: “Đối với hộ gia đình, cá nhân... đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...” và tại khoản 3 quy định việc hỗ trợ ổn định đời sống: “Đối với trường hợp thu hồi trên 70% diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng thì được hỗ trợ trong thời gian... 24 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở”;

Căn cứ Quy định về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 10/2018/QĐ-UBND ngày 22/02/2018 của UBND tỉnh, tại khoản 1 Điều 15 quy định về hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm: *“Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà được bồi thường bằng tiền thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền đối với diện tích đất nông nghiệp thu hồi còn được hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm...”* và căn cứ Điều 3 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; tại khoản 2 quy định các căn cứ để xác định cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp: *“a) Đang sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất; do nhận chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho...”*, tại khoản 4 quy định *“Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp...”*.

Trường hợp hộ ông Chu Văn Chính sử dụng thửa đất số 86, tờ bản đồ địa chính số 31 phường Tam Hiệp đã được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4701080682 ngày 03/9/2002; gia đình ông Chính gồm có 4 nhân khẩu đã đi xuất cảnh định cư tại Mỹ trước khi có quyết định thu hồi đất, không phải di chuyển chỗ ở và theo xác nhận của UBND phường Tam Hiệp, hộ ông Chính không thuộc đối tượng được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp; do đó, không đủ điều kiện để được xem xét hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm theo quy định.

Đối với ông Chu Văn Nghĩa và bà Chu Thị Đức Chinh là anh, chị của ông Chu Văn Chính có tên nhân khẩu trong hộ ông Chính nhưng không có quan hệ hôn nhân, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình và không có quyền sử dụng chung đối với thửa đất số 86, tờ bản đồ địa chính số 31 phường Tam Hiệp (ông Chính nhận chuyển nhượng thửa đất và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Việc ông Chính cho rằng trong hộ khẩu gia đình ông còn có ông Chu Văn Nghĩa và bà Chu Thị Đức Chinh là anh, chị của ông Chính cùng tham gia canh tác vườn cây ăn trái từ năm 1988 đến nay để đề nghị xem xét hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm là không có cơ sở.

- Đối với nội dung đề nghị bồi thường đất theo giá đất được phê duyệt của dự án Gia cố bờ sông Đồng Nai đoạn dọc sông Rạch Cát:

Ngày 09/3/2021, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh - Chi nhánh Biên Hòa có Văn bản số 1378/VPĐK.BH-ĐKTK xác định vị trí thửa đất số 86, tờ bản đồ địa chính số 31 phường Tam Hiệp có vị trí 4 giáp hẻm, đường Trạm thuê khu vực 2.

Căn cứ khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013 quy định nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất: "*Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường 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*"; 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*". Ngày 12/8/2021, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2757/QĐ-UBND phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Đường ven sông Cái đoạn từ đường Hà Huy Giáp đến đường Trần Quốc Toàn tại các phường An Bình, phường Quyết Thắng, phường Tam Hiệp, phường Tân Mai và phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, theo đó đất ở đô thị đường Trạm thuế khu vực 2 (phường Tam Hiệp) vị trí 4 (hẻm đất) có giá là 6.031.000 đồng/m²; đất nông nghiệp đường Trạm thuế khu vực 2 (phường Tam Hiệp) vị trí 4 có giá là 2.064.000 đồng/m². Căn cứ giá đất cụ thể được UBND tỉnh phê duyệt, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 3738/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 bồi thường cho ông Chu Văn Chính diện tích 200m² đất ở với đơn giá 6.031.000 đồng/m²; bồi thường đất nông nghiệp với đơn giá 2.064.000 đồng/m² là đúng quy định. Việc ông Chu Văn Chính đề nghị bồi thường đất theo giá đất được phê duyệt của dự án Gia cố bờ sông Đồng Nai đoạn dọc sông Rạch Cát là không có cơ sở.

IV. Kết quả đối thoại

Căn cứ kết quả đối thoại ngày 11/5/2023 giữa người giải quyết khiếu nại với ông Chu Văn Nghĩa (người được ông Chu Văn Chính ủy quyền), thể hiện:

- Ông Chu Văn Nghĩa trình bày:

+ Đề nghị bồi thường diện tích 1.000m² đất bị thu hồi là đất ở vì cho rằng thửa đất số 86, tờ bản đồ địa chính số 31 phường Tam Hiệp có nguồn gốc do chủ cũ khai phá sử dụng từ năm 1958, do đó căn cứ theo Điều 103 Luật Đất đai ông Chu Văn Chính đề nghị bồi thường 05 lần hạn mức giao đất ở.

+ Đề nghị bồi thường nhà C4H3 theo đơn giá là 4.000.000 đồng/m² vì cho rằng đây là giá xây nhà C4H3 hiện nay trên thị trường.

+ Đề nghị điều chỉnh giá công đào ao lên 200.000 đồng/m³ vì cho rằng đây là giá công đào hiện nay trên thị trường.

+ Đề nghị hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất trong thời gian 24 tháng và hỗ trợ đào tạo nghề và tìm kiếm việc làm vì cho rằng ngoài gia đình ông Chu Văn Chính là chủ sử dụng đất đã xuất cảnh định cư sang Mỹ trước khi có quyết định thu hồi đất, trong hộ khẩu của gia đình ông Chính còn có ông Chu Văn Nghĩa và bà Chu Thị Đức Chính là anh và chị của ông Chính cùng tham gia canh tác vườn cây ăn trái từ năm 1988 đến nay, do đó đề nghị Nhà nước xem xét hỗ trợ.

+ Đề nghị bồi thường giá đất ở đô thị và đất nông nghiệp theo Quyết định số 2841/QĐ-UBND ngày 10/8/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá đất thuộc dự án gia cố bờ sông Đồng Nai đoạn từ khu dân cư dọc sông Rạch cát phường Thống Nhất vì cho rằng đây là sát bên, cùng nằm dọc ven sông, cùng vị trí 4 hẻm đất nhưng có giá bồi thường đất ở là 10.309.000 đồng/m², đề nghị Nhà nước bồi thường giá đất theo dự án trên.

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

+ Thống nhất với kết quả xác minh, kết luận và kiến nghị của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 64/BC-TT ngày 25/4/2023 kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Chu Văn Chính về giá bồi thường nhà, giá công đào ao, đề nghị hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất trong thời gian 24 tháng và hỗ trợ đào tạo nghề và tìm kiếm việc làm và về giá bồi thường giá đất ở đô thị, đất nông nghiệp là đúng quy định; nội dung ông Chính đề nghị bồi thường nhà C4H3 theo đơn giá là 4.000.000 đồng/m², đề nghị điều chỉnh giá công đào ao lên 200.000 đồng/m³, đề nghị hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất trong thời gian 24 tháng và hỗ trợ đào tạo nghề và tìm kiếm việc làm, đề nghị bồi thường giá đất ở đô thị và đất nông nghiệp theo Quyết định số 2841/QĐ-UBND ngày 10/8/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá đất thuộc dự án gia cố bờ sông Đồng Nai là không có cơ sở xem xét.

+ Đối với nội dung ông Chu Văn Chính đề nghị bồi thường diện tích 1.000m² đất bị thu hồi là đất ở vì cho rằng thửa đất số 86, tờ bản đồ địa chính số 31 phường Tam Hiệp có nguồn gốc do chủ cũ khai phá sử dụng từ năm 1958, do đó căn cứ theo Điều 103 Luật Đất đai ông Chu Văn Chính đề nghị bồi thường 05 lần hạn mức giao đất ở: Giao UBND thành phố Biên Hoà và UBND phường Tam Hiệp kiểm tra toàn bộ hồ sơ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, sở hữu nhà trên thửa đất số 86, tờ bản đồ địa chính số 31 phường Tam Hiệp của các cá nhân từ trước đến nay, khẳng định việc xây dựng nhà, thời điểm xây dựng, việc sử dụng thửa đất là trước hay sau thời điểm 18/12/1980. Trên cơ sở đó, Thanh tra tỉnh chủ trì, phối hợp với các sở ngành, địa phương kiểm tra, rà soát lại, tham mưu xử lý, giải quyết nội dung khiếu nại nêu trên của công dân theo đúng quy định.

* Ngày 13/7/2023, Thanh tra tỉnh đã có Công văn số 1355/TT-NV2 báo cáo kết quả kiểm tra, rà soát về thời điểm xây dựng nhà trên thửa đất số 86, tờ bản đồ địa chính số 31 phường Tam Hiệp, thể hiện: Theo hồ sơ lưu trữ, thửa đất số 86, tờ bản đồ địa chính số 31 phường Tam Hiệp trước thời điểm bà Nguyễn Thị Yeng uỷ quyền cho cháu ruột là bà Chu Thị Đức Hằng và ông Đào Sỹ Hải sử dụng (tháng 12/1982) không thể hiện có nhà ở trên đất. Thời điểm ông Hải, bà Hằng xây dựng nhà trên thửa đất là ngày 12/7/1983 theo Giấy phép xây dựng số 133 ngày 12/7/1983 do Ban công trình công cộng thành phố Biên Hoà cấp và Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở số 1791/CN-SHN ngày 28/11/1983 của Ty xây dựng tỉnh (nhà được xây dựng sau thời điểm 18/12/1980). Đến năm 1988, ông

Hải, bà Hằng chuyển nhượng nhà và đất cho ông Chu Văn Chính sử dụng đến thời điểm thu hồi đất (được Sở Xây dựng tỉnh cấp Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở số 9514/CN-SHN ngày 18/5/1988). Quá trình sử dụng, ông Chính có sửa chữa, xây dựng thêm nhà vào các năm 1990 và 2002. Căn cứ khoản 1, khoản 4 Điều 100 và khoản 2, khoản 4 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013; căn cứ khoản 5 Điều 18 Nghị định số 43/2013/NĐ-CP của Chính phủ quy định tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, việc UBND thành phố Biên Hoà tính toán bồi thường 200m² đất ở theo hạn mức đối với thửa đất số 86, tờ bản đồ số 31 phường Tam Hiệp cho hộ ông Chu Văn Chính là đúng quy định. Nội dung ông Chu Văn Chính khiếu nại yêu cầu bồi thường diện tích 1.000m² đất ở là không có cơ sở.

V. Kết luận

- Đối với nội dung khiếu nại, đề nghị bồi thường diện tích 1.000m² đất ở là đất ở:

Căn cứ Giấy xác nhận nguồn gốc đất, nhà, vật kiến trúc số 45/XN-NGĐ ngày 17/5/2021 của UBND phường Tam Hiệp và nội dung Công văn số 1355/TT-NV2 ngày 13/7/2023 của Thanh tra tỉnh và Công văn số 9399/UBND-TCD ngày 27/6/2023 của UBND thành phố Biên Hòa về việc xác định thời điểm xây dựng nhà trên thửa đất số 86, tờ bản đồ địa chính số 31 phường Tam Hiệp, xác định: Thời điểm xây dựng nhà sau thời điểm ngày 18/12/1980.

Căn cứ khoản 1, khoản 4 Điều 100 và khoản 2, khoản 4 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013; căn cứ khoản 5 Điều 18 Nghị định số 43/2013/NĐ-CP của Chính phủ quy định tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, UBND thành phố Biên Hoà ban hành Quyết định số 3738/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 bồi thường cho ông Chu Văn Chính diện tích 200m² đất ở theo hạn mức là đúng quy định. Nội dung ông Chu Văn Chính khiếu nại yêu cầu bồi thường diện tích 1.000m² đất ở là không có cơ sở.

- Đối với nội dung đề nghị bồi thường nhà C4H3 với đơn giá là 4.000.000 đồng/m²:

Căn cứ Biên bản kiểm đếm về đất đai, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thửa số 86, tờ bản đồ địa chính số 31 phường Tam Hiệp của ông Chu Văn Chính do Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Biên Hoà phối hợp với UBND phường Tam Hiệp, đại diện khu phố 2 tiến hành lập ngày 26/3/2021.

Căn cứ khoản 3 Điều 6 quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 10/2018/QĐ-UBND ngày 22/02/2018 của UBND tỉnh; căn cứ Phụ lục 1 ban hành kèm theo 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, UBND thành phố Biên Hoà ban hành Quyết định số 3738/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 bồi thường, hỗ trợ cho ông Chính nhà C4H3 với đơn giá 2.791.000 đồng/m² là đúng quy định pháp luật. Nội dung ông Chu



Văn Chính khiếu nại, đề nghị bồi thường nhà C4H3 với đơn giá là 4.000.000 đồng/m² là không có cơ sở.

- *Đối với nội dung đề nghị điều chỉnh giá công đào ao lên 200.000 đồng/m³:*

Căn cứ Biên bản kiểm đếm về đất đai, thống kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thửa số 86, tờ bản đồ địa chính số 31 phường Tam Hiệp của ông Chu Văn Chính do Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Biên Hòa phối hợp với UBND phường Tam Hiệp, đại diện khu phố 2 tiến hành lập ngày 26/3/2021.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 5 Quy định về giá bồi thường, hỗ trợ tài sản khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 11/2019/QĐ-UBND ngày 15/3/2019 của UBND tỉnh, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 3738/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 bồi thường 256,2m³ ao đào cho hộ ông Chu Văn Chính với đơn giá 35.000 đồng/m² là đúng quy định. Nội dung ông Chính khiếu nại yêu cầu bồi thường giá công đào ao 200.000 đồng/m³ là không có cơ sở.

- *Đối với nội dung đề nghị hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất trong thời gian 24 tháng và hỗ trợ đào tạo nghề và tìm kiếm việc làm:*

Căn cứ Giấy xác nhận hộ gia đình, cá nhân được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm số 45/XN.UB ngày 26/4/2021 của UBND phường Tam Hiệp.

Căn cứ khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013; căn cứ điểm a khoản 2 Điều 19 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 3 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và căn cứ khoản 1 Điều 15 Quyết định số 10/2018/QĐ-UBND ngày 22/02/2018 của UBND tỉnh, trường hợp ông Chu Văn Chính không đủ điều kiện để được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm theo quy định.

- *Đối với nội dung đề nghị bồi thường đất theo giá đất được phê duyệt của dự án Gia cố bờ sông Đồng Nai đoạn dọc sông Rạch Cát:*

Căn cứ Văn bản số 1378/VPĐK.BH-ĐKTK ngày 09/3/2021 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh - Chi nhánh Biên Hòa xác định vị trí thửa đất số 86, tờ bản đồ địa chính số 31 phường Tam Hiệp có vị trí 4 giáp hẻm, đường Trạm thuê khu vực 2.

Căn cứ khoản 2 Điều 74, điểm d 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, căn cứ vào Quyết định số 2757/QĐ-UBND ngày 12/8/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá đất để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án đường ven sông Cái đoạn từ đường Hà Huy Giáp đến đường Trần Quốc Toản, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 3738/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 bồi thường cho ông Chu Văn Chính diện tích 200m² đất ở với đơn giá 6.031.000 đồng/m²; bồi thường đất nông nghiệp với đơn giá

2.064.000 đồng/m² là đúng quy định. Việc ông Chu Văn Chính đề nghị bồi thường đất theo giá đất được phê duyệt của dự án Gia cố bờ sông Đồng Nai đoạn dọc sông Rạch Cát là không có cơ sở.

Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 4037/QĐ-UBND ngày 08/11/2022 giải quyết các nội dung khiếu nại lần đầu của ông Chu Văn Chính 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 khiếu nại theo đơn đề ngày 07/12/2022 của ông Chu Văn Chính.

b) Công nhận và giữ nguyên Quyết định số 4037/QĐ-UBND ngày 08/11/2022 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Chu Văn Chính là đúng.

c) Yêu cầu ông Chu Văn Chính, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện Quyết định số 3738/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 của UBND thành phố Biên Hòa về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông Chu Văn Chính.

Điều 2. Quyết định này được gửi đến ông Chu Văn Chính qua đường bưu điện, 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 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, ông Chu Văn Chính 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 thành phố Biên Hòa, Chủ tịch UBND phường Tam Hiệp, ông Chu Văn Chính và các tổ chức, cá nhân có liên quan 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, Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh văn phòng THNC;
- Trưởng, Phó trưởng Ban TCD tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, THNC, BTCD.

<TTH.QĐ.2023>



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Thị Hoàng