

Số: 3434 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 15 tháng 11 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Hữu Kha
và bà Hoàng Thị Mỹ
(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 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 08/11/2022 của ông Nguyễn Hữu Kha và bà Hoàng Thị Mỹ, địa chỉ 106/529A, khu phố 1, phường Tân Mai, thành phố Biên Hòa (số điện thoại 0919692923);

Theo báo cáo của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 51/BC-TT ngày 10/4/2023 và Báo cáo bổ sung số 221/BC-TT ngày 22/10/2024 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại và Công văn số 2486/TT-NV2 ngày 04/11/2024 về kết quả đối thoại giải quyết khiếu nại lần hai của ông Nguyễn Hữu Kha và bà Hoàng Thị Mỹ, với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại

Theo Đơn khiếu nại đề ngày 08/11/2022 và kết quả làm việc của Thanh tra tỉnh với ông Nguyễn Hữu Kha và bà Hoàng Thị Mỹ tại Biên bản ngày 29/11/2022, thể hiện:

Ông Nguyễn Hữu Kha và bà Hoàng Thị Mỹ không đồng ý Quyết định số 3930/QĐ-UBND ngày 28/10/2022 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa giải quyết khiếu nại lần đầu của ông, bà đối với Quyết định số 161/QĐ-UBND ngày 18/4/2022 của UBND thành phố Biên Hòa về việc bồi thường, hỗ trợ đối với ông, bà do thu hồi đất để thực hiện Dự án Hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư phường Thống Nhất và phường Tân Mai, thành phố Biên Hòa. Ông Kha, bà Mỹ tiếp tục khiếu nại lên Chủ tịch UBND tỉnh với nội dung: Khiếu nại yêu cầu bồi thường toàn bộ diện tích 168m² đất bị thu hồi thuộc một phần thửa đất số 159, tờ bản đồ địa chính số 21 phường Tân Mai là đất ở.



Về cơ sở để khiếu nại và nguồn gốc đất, công dân trình bày: Thửa đất số 159, tờ bản đồ địa chính số 21 phường Tân Mai có nguồn gốc do ông Dương Tân Phú sử dụng trước ngày 18/12/1980. Năm 1988, ông Phú sang nhượng lại nhà, đất cho ông Phạm Văn Thái và bà Phạm Thị Nghiêm. Tháng 11/1997, ông Thái, bà Nghiêm sang nhượng lại cho ông Hùng, bà Lệ. Năm 2017, ông Hùng, bà Lệ sang nhượng lại cho ông Kha, bà Mỹ, được Nhà nước cấp giấy CNQSHN và QSHĐ với diện tích 355,3m², trong giấy chứng nhận không thể hiện rõ diện tích đất ở và đất nông nghiệp được cấp; quá trình sử dụng đất, chủ sử dụng đất và gia đình ông, bà đã đóng thuế toàn bộ thửa đất trên theo giá đất ở. Vì vậy ông bà cho rằng toàn bộ diện tích 355,3m² đất thửa đất số 159, tờ bản đồ địa chính số 21 của gia đình ông, bà phải là đất ở.

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

Ngày 28/10/2022, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa ký ban hành Quyết định số 3930/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Nguyễn Hữu Kha và bà Hoàng Thị Mỹ, theo đó không công nhận nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Hữu Kha và bà Hoàng Thị Mỹ.

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại

Thực hiện Dự án Hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư phường Thông Nhất và phường Tân Mai, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Thông báo số 1314/TB-UBND ngày 02/6/2020 về việc thu hồi diện tích 168m² đất thuộc một phần thửa đất số 159, tờ bản đồ địa chính số 21 của hộ ông Nguyễn Hữu Kha và bà Hoàng Thị Mỹ.

Ngày 18/4/2022, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 162/QĐ-UBND thu hồi diện tích 168m² đất của ông Nguyễn Hữu Kha và bà Hoàng Thị Mỹ thuộc một phần diện tích 355,3m² thửa đất số 159, tờ bản đồ địa chính số 21 phường Tân Mai và Quyết định số 161/QĐ-UBND về bồi thường, hỗ trợ cho ông Kha, bà Mỹ; theo đó bồi thường diện tích 12,7m² đất theo giá đất ở, diện tích 155,3m² đất theo giá đất nông nghiệp và các khoản về bồi thường, hỗ trợ nhà ở, vật kiến trúc, cây trồng, tài sản khác, thường di dời. Diện tích 187,3m² đất còn lại sau khi thu hồi của thửa đất số 159 được UBND thành phố Biên Hòa xác định là đất ở.

Theo Giấy xác nhận nguồn gốc đất, nhà, vật kiến trúc số 09/XNNGĐ ngày 18/8/2020 của UBND phường Tân Mai thể hiện: Thửa đất số 159, tờ bản đồ địa chính số 21 phường Tân Mai, diện tích 355,3m² có nguồn gốc do ông Dương Tân Phú sử dụng từ trước năm 1980. Tháng 11/1988, ông Phú và bà Thủy sang nhượng lại nhà, đất cho bà Phạm Thị Nghiêm và ông Phạm Văn Thái sử dụng, đã được Sở Xây dựng tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 11.143/CN.SHN ngày 16/12/1988. Tháng 11/1997, ông Phạm Văn Thái và bà Phạm Thị Nghiêm bán lại nhà – đất cho ông Vũ Quốc Hùng và bà Nguyễn Thị Lệ sử dụng, đã được UBND tỉnh cấp Giấy CNSHNO và QSDĐO số 4701211344 ngày 06/02/2004. Ngày 09/3/2017, ông Hùng và bà Lệ sang

nhượng lại nhà, đất cho ông Nguyễn Hữu Kha và bà Hoàng Thị Mỹ sử dụng ổn định đến nay, không tranh chấp. Theo hồ sơ kiểm tra, xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng đối với thửa đất số 159, tờ bản đồ địa chính số 21 phường Tân Mai của UBND phường Tân Mai tại các Công văn số 333/UBND-ĐCXĐ ngày 29/8/2022 và Công văn số 514/UBND-ĐCXĐ ngày 30/12/2022, thể hiện: Nhà và đất do ông Dương Tấn Phú và bà Nguyễn Thị Thu Thủy sử dụng để ở trước năm 1980. Tháng 11/1988, ông Phú và bà Thủy sang nhượng lại nhà, đất cho bà Phạm Thị Nghiêm và ông Phạm Văn Thái; ngày 16/12/1988, Sở Xây dựng tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 11.143/CN.SHN cho bà Nghiêm và ông Thái (Giấy chứng nhận thể hiện diện tích sàn xây dựng là $122m^2$, nguồn gốc căn nhà nhận chuyển nhượng tháng 11/1988, không thể hiện về diện tích sân vườn). Tháng 11/1997, ông Phạm Văn Thái và bà Phạm Thị Nghiêm bán căn nhà, thửa đất số 159 cho ông Vũ Quốc Hùng và bà Nguyễn Thị Lệ. Ngày 06/02/2004, UBND tỉnh cấp Giấy CNSHNO và QSDĐO số 4701211344 cho ông Hùng và bà Lệ. Đến ngày 09/3/2017, ông Hùng và bà Lệ sang nhượng lại nhà, đất cho ông Nguyễn Hữu Kha và bà Hoàng Thị Mỹ sử dụng, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh – Chi nhánh Biên Hòa xác nhận tại trang 3 giấy chứng nhận ngày 12/6/2017.

Theo Giấy CNSHNO và QSDĐO số 4701211344 ngày 06/02/2004 do UBND tỉnh cấp ông Vũ Quốc Hùng và bà Nguyễn Thị Lệ, thể hiện: Mục II thực trạng đất ở ghi: Thửa đất số 159, tờ bản đồ số 21, diện tích đất ở $122m^2$; tại Mục IIc ghi chú ghi: Diện tích đất theo hiện trạng sử dụng là $355,3m^2$ và diện tích đất được công nhận là $122m^2$.

Căn cứ khoản 2 Điều 103 Luật đất đai 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 thửa đất số 159, tờ bản đồ địa chính số 21 phường Tân Mai, diện tích $355,3m^2$, đã được UBND tỉnh cấp Giấy CNQSHNO và QSDĐO số 4701211344 ngày 06/02/2004 cho ông Vũ Quốc Hùng và bà Nguyễn Thị Lệ, trong đó công nhận thửa đất có diện tích $122m^2$ đất ở; năm 2017, ông Kha, bà Mỹ nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ ông Hùng, bà Lệ. Do đó, toàn bộ diện tích $355,3m^2$ đất thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ địa chính số 21 phường Tân Mai không đủ điều kiện để xác định là đất ở theo quy định, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 161/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông Nguyễn Hữu Kha và bà Hoàng Thị Mỹ, theo đó không bồi thường toàn bộ diện tích $168m^2$ đất bị thu hồi đất thuộc một phần thửa đất số 159, tờ bản đồ địa chính số 21 phường Tân Mai là đất ở là đúng quy định.

Việc ông Nguyễn Hữu Kha và bà Hoàng Thị Mỹ cho rằng Giấy CNSHNO và QSDĐO số 4701211344 ngày 06/02/2004 do UBND tỉnh cấp cho ông, bà với diện tích $355,3m^2$, trong giấy chứng nhận không thể hiện rõ diện tích đất ở và đất nông nghiệp được cấp nên toàn bộ diện tích $355,3m^2$ đất



thửa đất số 159, tờ bản đồ địa chính số 21 của ông bà phải là đất ở để khiếu nại yêu cầu bồi thường toàn bộ diện tích 168m² đất bị thu hồi thuộc một phần thửa đất số 159, tờ bản đồ địa chính số 21 phường Tân Mai là đất ở, là không có cơ sở xem xét.

V. Kết quả đối thoại

Căn cứ kết quả đối thoại với ông Nguyễn Hữu Kha và bà Hoàng Thị Mỹ vào ngày 31/10/2024, thể hiện:

- Công dân khiếu nại yêu cầu bồi thường toàn bộ diện tích 168m² đất bị thu hồi thuộc một phần diện tích 355,3m² của thửa đất số 159, tờ bản đồ địa chính số 21 phường Tân Mai là đất ở, vì cho rằng thửa đất có nguồn gốc sử dụng trước ngày 18/12/1980. Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình ông Nguyễn Hữu Kha và bà Hoàng Thị Mỹ không thể hiện rõ diện tích đất ở và đất nông nghiệp được cấp; quá trình sử dụng đất gia đình ông, bà đã đóng thuế toàn bộ thửa đất trên theo giá đất ở. Vì vậy ông, bà cho rằng toàn bộ diện tích 355,3m² đất thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ địa chính số 21 phường Tân Mai của gia đình ông, bà phải là đất ở nên phần diện tích diện tích 168m² đất bị thu hồi cũng đủ điều kiện bồi thường theo loại đất ở.

- Qua ý kiến của người khiếu nại, người bị khiếu nại và ý kiến của các thành phần tham dự cuộc họp đối thoại, Chánh Thanh tra tỉnh Nguyễn Ngọc Thắng – Người được Chủ tịch UBND tỉnh ủy quyền chủ trì đối thoại kết luận: Thống nhất kết quả xác minh đơn khiếu nại và hướng đề xuất, kiến nghị giải quyết của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 51/BC-TT ngày 10/4/2023 và Báo cáo bổ sung số 221/BC-TT ngày 22/10/2024; nội dung ông Nguyễn Hữu Kha và bà Hoàng Thị Mỹ khiếu nại yêu cầu bồi thường toàn bộ diện tích 168m² đất bị thu hồi thuộc một phần thửa đất số 159, tờ bản đồ địa chính số 21 phường Tân Mai là đất ở, là không có cơ sở xem xét.

V. Kết luận

Tại thời điểm thu hồi đất, tính toán bồi thường, hỗ trợ cho ông Nguyễn Hữu Kha và bà Hoàng Thị Mỹ căn cứ Luật Đất đai năm 2013.

- Căn cứ Khoản 2 Điều 103 Luật Đất đai 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”; thửa đất số 159, tờ bản đồ địa chính số 21 phường Tân Mai, diện tích 355,3m², đã được UBND tỉnh cấp Giấy CNQSHNO và QSĐDO số 4701211344 ngày 06/02/2004 cho ông Vũ Quốc Hùng và bà Nguyễn Thị Lệ, trong đó công nhận thửa đất có diện tích 122m² đất ở; năm 2017, ông Kha, bà Mỹ nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ ông Hùng, bà Lệ. Do đó, thửa đất số 159, tờ bản đồ địa chính số 21 phường Tân Mai không đủ điều kiện để xác định toàn bộ diện tích đất là đất ở theo quy định, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 161/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông Nguyễn Hữu Kha và bà Hoàng Thị Mỹ, theo

đó không bồi thường toàn bộ diện tích 168m^2 đất bị thu hồi đất thuộc một phần thửa đất số 159, tờ bản đồ địa chính số 21 phường Tân Mai là đất ở, là đúng quy định.

Nội dung ông Nguyễn Hữu Kha và bà Hoàng Thị Mỹ khiếu nại yêu cầu bồi thường toàn bộ diện tích 168m^2 đất bị thu hồi đất thuộc một phần thửa đất số 159, tờ bản đồ địa chính số 21 phường Tân Mai là đất ở, là không có cơ sở xem xét.

Quyết định số 3930/QĐ-UBND Ngày 28/10/2022 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa giải quyết không công nhận nội dung khiếu nại của ông Nguyễn Hữu Kha và bà Hoàng Thị Mỹ là đúng quy định.

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

a)) Không công nhận nội dung Đơn khiếu nại đề ngày 08/11/2022 của ông Nguyễn Hữu Kha và bà Hoàng Thị Mỹ.

b) Công nhận và giữ nguyên Quyết định số 3930/QĐ-UBND Ngày 28/10/2022 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Nguyễn Hữu Kha và bà Hoàng Thị Mỹ là đúng.

c) Theo hồ sơ thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ và hồ sơ giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Kha, bà Mỹ thể hiện: UBND thành phố Biên Hòa xác định thửa đất số 159, tờ bản đồ địa chính số 21 phường Tân Mai của hộ ông Kha, bà Mỹ theo hạn mức 200m^2 đất ở, nhưng không nêu căn cứ quy định pháp luật để công nhận 200m^2 đất ở theo hạn mức.

Đề nghị UBND thành phố Biên Hòa rà soát, cơ sở pháp lý trong việc xác định có 200m^2 đất ở trong tổng số $355,3\text{m}^2$ đất tại thửa đất số 159, tờ bản đồ địa chính số 21 phường Tân Mai đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu Kha và bà Hoàng Thị Mỹ và việc xác định diện tích bồi thường đất ở cho ông Nguyễn Hữu Kha và bà Hoàng Thị Mỹ bảo đảm đúng quy định pháp luật.

Điều 2. Quyết định này được gửi đến ông Nguyễn Hữu Kha và bà Hoàng Thị Mỹ 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 Nguyễn Hữu Kha và bà Hoàng Thị Mỹ 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 Tân Mai, ông Nguyễn

ĐỒNG

Hữu Kha và bà Hoàng Thị Mỹ và các tổ chức, cá nhân 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, PCVP phụ trách TCD;
- Công Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, THNC, BTCD.

TTH.QĐ.2024.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Sơn Hùng