

Số: 1194 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 17 tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của ông Phạm Văn Quyền
(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 19/02/2025;

Xét đơn khiếu nại đề ngày 05/01/2025 của ông Phạm Văn Quyền, địa chỉ: Tổ 9, khu phố Vườn Dừa, phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa (số điện thoại 0329775797);

Theo báo cáo của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 52/BC-TT ngày 07/3/2025 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại và Công văn số 976/TT-NV2 ngày 04/4/2025 về kết quả đối thoại giải quyết khiếu nại lần hai của ông Phạm Văn Quyền, với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại

Theo Đơn khiếu nại đề ngày 05/01/2025 và kết quả làm việc của Thanh tra tỉnh với ông Phạm Văn Quyền tại Biên bản ngày 07/02/2025, thể hiện:

Ông Phạm Văn Quyền không đồng ý Quyết định số 6019/QĐ-UBND ngày 21/11/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa giải quyết khiếu nại lần đầu của ông đối với Quyết định số 3392/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 của UBND thành phố Biên Hòa về việc bồi thường, hỗ trợ đối với ông Phạm Văn Quyền do thu hồi đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu giai đoạn 1 - đoạn qua thành phố Biên Hòa. Ông Quyền tiếp tục khiếu nại lên Chủ tịch UBND tỉnh với nội dung:

- Không đồng ý bồi thường đất nông nghiệp vị trí 3 đường Võ Nguyên Giáp, đề nghị bồi thường theo vị trí 2, vì cho rằng thửa đất số 421, tờ bản đồ số 57 phường Phước Tân tiếp giáp mặt tiền đường bê tông có bề rộng khoảng 4,5m, cách đường chính Võ Nguyên Giáp khoảng 80m và đường hẻm có đoạn hẹp nhất khoảng 3,1m.

- Không đồng ý bồi thường đất nông nghiệp với giá 2.390.200 đồng/m², đề nghị bồi thường 12.000.000 đồng/m², vì cho rằng giá đất tại khu vực gần vị trí thu hồi đất tại dự án này có giá khoảng 12.000.000 đồng/m².

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

Ngày 21/11/2024, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa ký ban hành Quyết định số 6019/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Phạm Văn Quyền, theo đó không công nhận nội dung khiếu nại của ông Phạm Văn Quyền.

III. Kết quả xác minh nội dung khiếu nại

Thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu giai đoạn 1 đoạn qua thành phố Biên Hòa, UBND thành phố Biên Hòa có Thông báo số 761/TB-UBND ngày 19/4/2023 thu hồi diện tích 100m² đất thuộc thửa đất số 421, tờ bản đồ số 57 phường Phước Tân của ông Phạm Văn Quyền.

Ngày 31/7/2024, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 3391/QĐ-UBND thu hồi diện tích 100m² đất thuộc thửa đất số 421, tờ bản đồ số 57 phường Phước Tân của ông Phạm Văn Quyền và bà Bùi Thị Ngân và Quyết định số 3392/QĐ-UBND bồi thường, hỗ trợ cho ông Quyền để thực hiện dự án với tổng số tiền 804.064.072 đồng, trong đó bồi thường diện tích 100m² đất nông nghiệp vị trí 3 đường Võ Nguyên Giáp đoạn từ Quốc lộ 51 đến đầu cầu số 3 với đơn giá 2.390.200 đồng/m² và các khoản về bồi thường cây trồng, tài sản khác, hỗ trợ chi phí di chuyển, thường di dời.

- Về nội dung khiếu nại đề nghị bồi thường đất nông nghiệp theo vị trí 2 đường Võ Nguyên Giáp:

Theo Công văn số 6887/VPĐK.BH-TTTLT ngày 27/9/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh – Chi nhánh Biên Hoà, thể hiện: Thửa đất số 421, tờ bản đồ số 57 phường Phước Tân thuộc vị trí 3 đường Võ Nguyên Giáp đoạn từ Quốc lộ 51 đến đầu cầu số 3. Ngày 16/10/2024, Thanh tra thành phố Biên Hòa có Công văn số 1420/TTTP đề nghị xác định lại vị trí đất, trong đó có thửa nêu trên của ông Phạm Văn Quyền. Ngày 20/10/2024, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh – Chi nhánh Biên Hoà có Công văn số 8554/VPĐK.BH-TTTLT thể hiện: “Thửa đất số 421, tờ bản đồ số 57 phường Phước Tân có tứ cạnh tiếp giáp các thửa đất số 420, số 422, số 442 và đường hẻm, khoảng cách từ thửa đất đến đường giao thông chính đường Võ Nguyên Giáp đoạn từ Quốc lộ 51 đến đầu cầu số 3 là dưới 200m, bề rộng nơi hẹp nhất của đường hẻm là dưới 3m (tại các thửa đất số 389, số 390, tờ bản đồ số 57) có vị trí 3”.

Ngày 02/01/2025, Thanh tra tỉnh tiến hành làm việc với Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh – Chi nhánh Biên Hoà, Chi Cục thuế khu vực Biên Hoà - Vĩnh Cửu, UBND phường Phước Tân, thể hiện: Về hiện trạng, thửa đất số 421, tờ bản đồ số 57 phường Phước Tân của ông Quyền tiếp giáp đường hẻm, có bề rộng trên 3m ra đường giao thông chính - đường Võ Nguyên Giáp. Tuy nhiên, theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2006, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh kiểm tra tháng 6/2019 và được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh cập nhật chỉnh lý thường xuyên, Bản đồ thu hồi đất

thực hiện Dự án được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh thực hiện ngày 28/8/2023 thì khoảng cách từ thửa đất số 421, tờ bản đồ số 57 phường Phước Tân đến đường giao thông chính - đường Võ Nguyên Giáp có chiều dài dưới 200m và đường hẻm có bề rộng, hẹp khác nhau, nơi hẹp nhất là dưới 3m để ra đường giao thông chính - đường Võ Nguyên Giáp.

Căn cứ quy định về tiêu thức và phân vùng, phân loại, phân vị trí đất trên địa bàn tỉnh kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh, tại Điều 6 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định: “*Đất nông nghiệp tại đô thị phân thành 4 cấp vị trí. Nguyên tắc xác định vị trí tương tự như đất phi nông nghiệp tại đô thị quy định tại khoản 1 Điều 7 của quy định này*”, tại điểm c khoản 1 Điều 7 quy định “*Vị trí 3: bao gồm các trường hợp sau: ... - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng <3m, cách đường phố ≤200m*” và tại khoản 5 Điều 12 quy định “*Đối với những thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng khác nhau (chỗ rộng, chỗ hẹp) thì áp dụng theo chỗ hẹp nhất tính từ đường phố (hoặc đường giao thông chính) vào đến thửa đất cần xác định giá*”. Do khoảng cách từ thửa đất số 421 của ông Phạm Văn Quyền đến đường giao thông chính - đường Võ Nguyên Giáp có chiều dài dưới 200m và tiếp giáp đường hẻm có bề rộng, hẹp khác nhau, nơi hẹp nhất là dưới 3m, UBND thành phố Biên Hoà ban hành Quyết định số 3392/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 bồi thường cho ông Phạm Văn Quyền đất nông nghiệp theo vị trí 3 đường Võ Nguyên Giáp là đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung khiếu nại đề nghị bồi thường đất nông nghiệp giá 12.000.000 đồng/m²:

Theo Giấy xác nhận số 336/UBND ngày 11/4/2024 của UBND phường Phước Tân, thể hiện: Thửa đất số 421, tờ bản đồ số 57 phường Phước Tân có diện tích 100,1m², mục đích sử dụng: BHK, được ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 616750 ngày 08/8/2011 do UBND thành phố Biên Hoà cấp cho ông Lê Thiêm Toán và bà Lê Thị Vĩnh (do đặc thực tế theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 28/8/2023 là 100m², giảm 01m so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do sai sót trong đo đạc cấp giấy chứng nhận trước đây). Năm 2013, ông Toán và bà Vĩnh chuyển nhượng thửa đất cho ông Quyền và bà Ngân được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh – Chi nhánh Biên Hoà chỉnh lý biến động sang tên ông Quyền và bà Ngân vào ngày 27/12/2013. Nguồn gốc nhà và tài sản, vật kiến trúc do gia đình ông Toán tạo lập năm 2011, không bị lập biên bản xử lý vi phạm hành chính, đến năm 2013 chuyển nhượng nhà và đất cho ông Quyền và Ngân sử dụng cho đến nay ổn định, không tranh chấp.

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013, tại khoản 2 Điều 74 quy định về nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất: “*Việc bồi thường được thực hiện... , nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường 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 d 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”; căn cứ Quyết định số 3098/QĐ-UBND ngày 24/11/2023 của UBND thành phố Biên Hoà ban hành phê duyệt giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án (thực hiện theo ủy quyền của UBND tỉnh về quyết định giá đất cụ thể tại Quyết định số 1628/QĐ-UBND ngày 07/7/2023), UBND thành phố Biên Hoà ban hành Quyết định số 3922/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 bồi thường, hỗ trợ diện tích 100m² đất trồng cây hàng năm khác vị trí 3 đường Võ Nguyên Giáp đoạn từ Quốc lộ 51 đến đầu cầu số 3 với đơn giá 2.390.200 đồng/m² cho ông Phạm Văn Quyền là đúng quy định pháp luật.

IV. Kết quả đối thoại

Căn cứ kết quả đối thoại với ông Phạm Văn Quyền vào ngày 03/4/2025, thể hiện:

- Ông Phạm Văn Quyền trình bày: Không đồng ý bồi thường đất nông nghiệp vị trí 3 đường Võ Nguyên Giáp đối với thửa đất số 421, tờ bản đồ số 57 phường Phước Tân, đề nghị bồi thường theo vị trí 2; không đồng ý bồi thường đất nông nghiệp với giá 2.390.200 đồng/m², đề nghị bồi thường với giá thấp nhất 10.000.000 đồng/m².

- 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 52/BC-TT ngày 07/3/2025; nội dung ông Phạm Văn Quyền khiếu nại đề nghị bồi thường đất theo vị trí 2 và đề nghị bồi thường đất nông nghiệp thu hồi với giá 12.000.000 đồng/m² là không có cơ sở xem xét.

V. Kết luận

Tại thời điểm thu hồi đất, tính toán bồi thường, hỗ trợ cho ông Phạm Văn Quyền căn cứ Luật Đất đai năm 2013.

- Đối với nội dung ông Phạm Văn Quyền khiếu nại đề nghị bồi thường đất nông nghiệp theo vị trí 2 đường Võ Nguyên Giáp:

Căn cứ Điều 6, điểm c khoản 1 Điều 7, khoản 5 Điều 12 của Quy định kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh về tiêu thức và phân vùng, phân loại, phân vị trí đất trên địa bàn tỉnh, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 3392/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 bồi thường diện tích 100m² đất thuộc thửa đất số 421, tờ bản đồ số 57 phường Phước Tân vị trí 3 đường Võ Nguyên Giáp (đoạn từ Quốc lộ 51 đến đầu cầu số 3) là đúng quy định pháp luật.

Việc ông Phạm Văn Quyền khiếu nại đề nghị bồi thường theo vị trí 2 đường Võ Nguyên Giáp là không có cơ sở.

- Đối với nội dung ông Phạm Văn Quyền khiếu nại yêu cầu bồi thường đất nông nghiệp giá 12.000.000 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 về giá đất cụ thể; căn cứ Quyết định số 3098/QĐ-UBND ngày 24/11/2023 của UBND thành phố Biên Hòa phê duyệt giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 3392/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 bồi thường diện tích 100m² đất thuộc thửa đất số 421, tờ bản số 57 phường Phước Tân với giá 2.390.200 đồng/m² là đúng quy định.

Việc ông Phạm Văn Quyền khiếu nại yêu cầu bồi thường đất nông nghiệp với giá 12.000.000 đồng/m² là không có cơ sở.

Quyết định số 6019/QĐ-UBND ngày 21/11/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa giải quyết không nhận nội dung khiếu nại của ông Phạm Văn Quyền 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 05/01/2025 của ông Phạm Văn Quyền.

b) Công nhận và giữ nguyên Quyết định số 6019/QĐ-UBND ngày 21/11/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Phạm Văn Quyền là đúng.

c) Yêu cầu ông Phạm Văn Quyền, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện Quyết định số 3392/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 của UBND thành phố Biên Hòa về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông Phạm Văn Quyền.

Điều 2. Quyết định này được gửi đến ông Phạm Văn Quyền qua đường bưu chính, 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 Phạm Văn Quyền 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, Trưởng Ban Tiếp công dân tỉnh, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Chủ tịch UBND phường Phước Tân, ông Phạm Văn



Quyền 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;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, THNC, BTCD.

TTH.QĐ.2025



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Thị Hoàng