

Số: 1195 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 17 tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn 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 19/11/2024 của ông Nguyễn Văn Quyền, địa chỉ: Tổ 13, khu phố Hương Phước, phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa (số điện thoại 0359003893);

Theo báo cáo của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 53/BC-TT ngày 10/3/2025 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 Nguyễn Văn Quyền, với các nội dung sau đây:

I. Nội dung khiếu nại

Theo Đơn khiếu nại đề ngày 19/11/2024 và kết quả làm việc của Thanh tra tỉnh với ông Nguyễn Văn Quyền tại Biên bản ngày 23/12/2024, thể hiện:

Ông Nguyễn Văn Quyền không đồng ý Quyết định số 4772/QĐ-UBND ngày 16/10/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa giải quyết khiếu nại lần đầu của ông đối với Quyết định số 2506/QĐ-UBND ngày 15/7/2024 của UBND thành phố Biên Hòa về việc bồi thường, hỗ trợ đối với ông Nguyễn 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 Đinh Quang Ân, đề nghị bồi thường theo vị trí 2, vì cho rằng thửa đất số 277, tờ bản đồ số 69 phường Phước Tân tiếp giáp mặt tiền đường bê tông có bề rộng khoảng 4,5m, cách đường chính Võ Nguyên Giáp khoảng 100m và đường hẻm có đoạn hẹp nhất khoảng 3,2m.

- Không đồng ý bồi thường đất nông nghiệp với giá 2.086.800 đồng/m², đề nghị bồi thường 4.000.000 đồng/m², vì cho rằng giá đất tại khu vực gần vị trí thu hồi đất tại dự án này có giá khoảng 4.000.000 đồng/m².

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

Ngày 16/10/2024, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa ký ban hành Quyết định số 4772/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Nguyễn Văn Quyền, theo đó không công nhận nội dung khiếu nại của ông Nguyễn 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 957/TB-UBND ngày 20/4/2023 (được sửa đổi bổ sung tại Thông báo số 947/TB-UBND ngày 21/5/2024) thu hồi diện tích 376,4m² đất thuộc thửa đất số 277, tờ bản đồ số 69 phường Phước Tân của ông Nguyễn Văn Quyền.

Ngày 15/7/2024, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 2507/QĐ-UBND thu hồi diện tích 376,4m² đất thuộc thửa đất số 277, tờ bản đồ số 69 phường Phước Tân do ông Phan Thanh Hải (đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) - ông Nguyễn Văn Quyền (sử dụng) và Quyết định số 2506/QĐ-UBND bồi thường, hỗ trợ cho ông Phan Thanh Hải (đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) - ông Nguyễn Văn Quyền (sử dụng) để thực hiện dự án với tổng số tiền 985.293.994 đồng, trong đó bồi thường diện tích 376,4m² đất nông nghiệp vị trí 3 đường Đình Quang Ân, đoạn từ Quốc lộ 51 đến chùa Viên Thông với đơn giá 2.086.800 đồng/m² và các khoản về bồi thường cây trồng, tài sản khác, hỗ trợ chi phí di chuyển, thương di dời.

- Về nội dung khiếu nại đề nghị bồi thường đất nông nghiệp theo vị trí 2 đường Đình Quang Ân:

Theo Công văn số 7128/VPĐK.BH-TTTLT ngày 05/10/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh – Chi nhánh Biên Hoà, thể hiện: Thửa đất số 277, tờ bản đồ số 69 phường Phước Tân thuộc vị trí 3 đường Đình Quang Ân đoạn từ Quốc lộ 51 đến hết chùa Viên Thông. Ngày 05/9/2024, Thanh tra thành phố Biên Hòa có Công văn số 1123/TTTP đề nghị xác định lại vị trí đất, trong đó có thửa nêu trên của ông Nguyễn Văn Quyền. Ngày 12/9/2024, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh – Chi nhánh Biên Hoà có Công văn số 7399/VPĐK.BH-TTTLT thể hiện: “Thửa đất số 277, tờ bản đồ số 69 phường Phước Tân có tứ cạnh tiếp giáp các thửa đất số 276, số 278, số 216 và đường hẻm, khoảng cách từ thửa đất đến đường giao thông chính đường Đình Quang Ân đoạn từ Quốc lộ 51 đến hết chùa Viên Thông là khoảng 45m, bề rộng nơi hẹp nhất của đường hẻm là khoảng 2,98m (tại các thửa đất số 273, số 2800, tờ bản đồ số 69) 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, UBND phường Phước Tân và Công văn số 1313/VPĐK ngày 27/02/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai về kết quả đo đạc hiện trạng, chồng ghép bản đồ

(kèm theo bản đồ chồng ghép giữa ranh đo hiện trạng với bản đồ địa chính, bản đồ thu hồi đất) thể hiện:

(Hèm 1) Đối với đường hèm từ vị trí thửa đất số 273 và thửa đất số 280 tiếp giáp đường chính Đinh Quan Ân đến vị trí tiếp giáp thửa đất số 277, tờ bản đồ địa chính số 69 phường Phước Tân, theo bản đồ địa chính và bản đồ thu hồi đất thì có khoảng cách dài khoảng 45m, bề rộng của đường hèm nơi hẹp nhất tiếp giáp tại thửa đất số 273 và thửa đất số 280 là 2,96m (dưới 3m), phần đo đặc hiện trạng lớn hơn 2,96m này nằm trong ranh thửa đất số 273 đã được UBND thành phố Biên Hoà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 121464 ngày 12/11/2010 cho bà Phan Thị Huyền và sau này đã điều chỉnh biến động chủ sử dụng đất.

(Hèm 2) Đối với đường hèm từ vị trí các thửa đất số 212 và số 291 tiếp giáp đường chính Đinh Quan Ân đến vị trí tiếp giáp thửa đất số 277, tờ bản đồ địa chính số 69 phường Phước Tân có khoảng cách dài khoảng 130m; theo bản đồ địa chính, bản đồ thu hồi đất và kết quả đo đặc hiện trạng tại vị trí thửa đất số 277 ra đến đường Đinh Quang Ân có bề rộng tại đoạn hẹp nhất là 2,35m (dưới 03m).

Ngoài ra, theo kết quả làm việc với Thanh tra tỉnh tại Biên bản ngày 19/02/2025: UBND phường Phước Tân xác định đường hèm có từ năm 2000 là đường đất và cấp phối, đến năm 2012 -2013 người dân tại khu vực này tự làm đường hèm thành đường bê tông và không phải là công trình nhà nước đầu tư.

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 hèm có bề rộng <3m, cách đường phố ≤200m*” và tại khoản 5 Điều 12 quy định “*Đối với những thửa đất mặt tiền hèm 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 277 của ông Nguyễn Văn Quyền đến đường giao thông chính - đường Đinh Quang Ân có chiều dài dưới 200m và tiếp giáp đường hèm có bề rộng, hẹp khác nhau, nơi hẹp nhất là dưới 3m, UBND thành phố Biên Hoà ban hành Quyết định số 2506/QĐ-UBND ngày 15/7/2024 bồi thường cho ông Nguyễn Văn Quyền đất nông nghiệp theo vị trí 3 đường Đinh Quang Ân là đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung khiếu nại đề nghị bồi thường đất nông nghiệp giá 4.000.000 đồng/m²:

Theo Giấy xác nhận số 260/UBND ngày 15/3/2024 của UBND phường Phước Tân, thể hiện: Thửa đất số 277, tờ bản đồ số 69 phường Phước Tân có diện tích 376,4m², mục đích sử dụng: BHK, được UBND thành phố Biên Hoà



cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 616750 ngày 08/8/2011 cho ông Phan Thanh Hải. Năm 2022, ông Hải chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông Nguyễn Văn Quyền theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5145 quyền 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Trần Biên chứng nhận ngày 13/09/2022. Diện tích đất bị thu hồi là 376,4m² loại đất BHK, hiện ông Nguyễn Văn Quyền sử dụng ổn định, không tranh chấp. Nguồn gốc nhà và tài sản, vật kiến trúc do gia đình ông Phan Thanh Hải tạo lập năm 2019, không bị lập biên bản xử lý vi phạm hành chính, đến năm 2022 chuyển nhượng cho ông Quyền sử dụng 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 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”; 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 2506/QĐ-UBND ngày 15/7/2024 bồi thường, hỗ trợ diện tích 376,4m² đất trồng cây hàng năm khác vị trí 3 đường Đinh Quang Ân đoạn từ Quốc lộ 51 đến hết chùa Viên Thông với đơn giá 2.086.800 đồng/m² cho ông Nguyễn Văn Quyền là đúng quy định pháp luật.

IV. Kết quả đối thoại

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

- Ông Nguyễn Văn Quyền trình bày: Không đồng ý bồi thường đất nông nghiệp vị trí 3 đường Đinh Quang Ân đối với thửa đất số 277, tờ bản đồ số 69 phường Phước Tân, đề nghị bồi thường theo vị trí 2; không đồng ý bồi thường đất nông nghiệp với giá 2.086.800 đồng/m², đề nghị bồi thường với giá 4.000.000 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 53/BC-TT ngày 10/3/2025; nội dung

ông Nguyễn 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 4.000.000 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 Nguyễn Văn Quyền căn cứ Luật Đất đai năm 2013.

- Đối với nội dung ông Nguyễn Văn Quyền khiếu nại đề nghị bồi thường đất nông nghiệp theo vị trí 2 đường Đinh Quang Ân:

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 2506/QĐ-UBND ngày 15/7/2024 bồi thường diện tích 376,4m² đất thuộc thửa đất số 277, tờ bản số 69 phường Phước Tân vị trí 3 đường Đinh Quang Ân (đoạn từ Quốc lộ 51 đến hết chùa Viên Thông) là đúng quy định pháp luật.

Việc ông Nguyễn Văn Quyền khiếu nại đề nghị bồi thường theo vị trí 2 đường Đinh Quang Ân là không có cơ sở.

- Đối với nội dung ông Nguyễn Văn Quyền khiếu nại yêu cầu bồi thường đất nông nghiệp giá 4.000.000 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 2506/QĐ-UBND ngày 15/7/2024 bồi thường diện tích 376,4m² đất thuộc thửa đất số 277, tờ bản số 69 phường Phước Tân với giá 2.086.800 đồng/m² là đúng quy định.

Việc ông Nguyễn Văn Quyền khiếu nại yêu cầu bồi thường đất nông nghiệp với giá 4.000.000 đồng/m² là không có cơ sở.

Quyết định số 4772/QĐ-UBND ngày 16/10/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa giải quyết không công nhận nội dung khiếu nại của ông Nguyễn 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 19/11/2024 của ông Nguyễn Văn Quyền.



b) Công nhận và giữ nguyên Quyết định số 4772/QĐ-UBND ngày 16/10/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Nguyễn Văn Quyền là đúng.

c) Yêu cầu ông Nguyễn Văn Quyền, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện Quyết định số 2506/QĐ-UBND ngày 15/7/2024 của UBND thành phố Biên Hòa về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông Phan Thanh Hải (đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) - ông Nguyễn Văn Quyền (sử dụng).

Điều 2. Quyết định này được gửi đến ông Nguyễn 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 Nguyễn 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 Nguyễn 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